COMUNE DI BERGAMO

REGOLAMENTO EDILIZIO

APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N. 162/I 55386 P.G. NELLA SEDUTA DEL 22/10/2001
IN VIGORE DAL 12/12/2001 A SEGUITO DELL'AVVENUTA PUBBLICAZIONE SUL BURL N. 50 DEL 12/12/2001
MODIFICATO CON DELIBERAZIONI CONSILIARI N. 10 Reg./1 Prop.Del. NELLA SEDUTA DEL 16/01/2006 -
N. 48 Reg./29 Prop.Del. NELLA SEDUTA DEL 17/04/2007 - N. 54 Reg./26 Prop.Del. NELLA SEDUTA DEL 02/04/2009 -
N. 15 Reg./106-2009 Prop.Del. NELLA SEDUTA DEL 18/01/2010- N. 82 Reg./40 Prop.Del. NELLA SEDUTA DEL 08/04/2014

5^ STESURA

CAPO I - NORME GENERALI

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1
Contenuto del Regolamento Edilizio

Le norme del presente Regolamento dettano disposizioni relative a procedure e contenuti dell'attività edilizia e di trasformazione del territorio, così come previsto dall'articolo 4 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n. 380 e dall'articolo 28 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 e successive modificazioni e integrazioni.
Disciplinano inoltre l'attività della Commissione Edilizia.

Art. 2
Deroga alle norme del Regolamento Edilizio

Sono ammesse deroghe alle norme del presente regolamento limitatamente agli interventi relativi ad edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con l'osservanza delle procedure a riguardo previste dalle norme di legge vigenti. Possono essere rilasciate deroghe edilizie alle norme del presente regolamento e a quelle del "*Regolamento locale d'igiene*" per le parti richiamate al successivo articolo 52 ("*Requisiti delle costruzioni e degli alloggi: rimando al Regolamento Locale d'Igiene*"), ove lo stato dei luoghi e i caratteri degli edifici esistenti non consentano il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme in materia di igiene-sanità, di abbattimento delle barriere architettoniche ed in materia di realizzazione di volumi tecnici, nonché in casi di forza maggiore, per garantire la sicurezza, l'accessibilità e la fruibilità degli ambienti.

TITOLO II

LA COMMISSIONE EDILIZIA
LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO
LA COMMISSIONE URBANISTICA
LA COMMISSIONE PLENARIA

Art. 3
Indicazioni generali e finalità

L'Amministrazione Comunale riconosce come finalità fondamentali la valorizzazione e la tutela del paesaggio e della qualità urbana da rendere concreto per mezzo di una programmazione e gestione del territorio corretta, equilibrata e sostenibile.
Tali finalità sono perseguite attraverso il personale delle strutture tecnico/amministrative preposte e avvalendosi del supporto culturale e professionale delle Commissioni tecniche di cui agli articoli seguenti.

Art. 4
La Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è organo di consulenza tecnica dell'Amministrazione Comunale in tema di qualità urbana in campo edilizio, architettonico e urbanistico.
La Commissione Edilizia esprime il proprio parere in merito a:

a) atti di pianificazione attuativa e programmi integrati anche di iniziativa pubblica
b) nuove costruzioni
c) demolizioni con ricostruzioni, anche quando rientranti nella tipologia "*ristrutturazione*" come definita dalla legge
d) ampliamenti che modifichino in modo sostanziale la sagoma degli edifici
e) interventi sul patrimonio edilizio esistente per i quali il Dirigente competente in materia di edilizia privata ritenga necessaria la valutazione della Commissione Edilizia in ordine alla coerenza del progetto con il contesto urbano circostante e i valori storici e architettonici dell'edificio da salvaguardare
f) la posa di edicole o chioschi, dehors
g) adozione di atti regolamentari o linee generali d'indirizzo riguardanti il colore o il rivestimento delle facciate;
h) la posa di ornamenti o di lapidi lungo le vie, le piazze ed i parchi cittadini;
i) le opere pubbliche comunali aventi rilevanza per l'aspetto esteriore di vie, di piazze, di parchi e dell'arredo urbano.

Qualora il progetto presentato risulti conforme alla strumentazione urbanistica ed edilizia, ma la Commissione Edilizia non lo ritenga idoneo ad inserirsi armoniosamente o senza contrasti nel contesto di riferimento, la stessa darà indicazioni di massima al progettista affinché questi possa apportare le variazioni necessarie per l'adeguamento del progetto. In questo caso la proposta progettuale dovrà essere riesaminata dalla Commissione Edilizia per l'espressione del parere a seguito delle modifiche intervenute. Qualora la Commissione non ritenga la proposta progettuale presentata inserita armoniosamente nel contesto, esprimerà parere contrario.
Il Dirigente ha inoltre la facoltà di chiedere alla Commissione Edilizia l'interpretazione di norme contenute nel presente regolamento, nel Piano per il Governo del Territorio, nei piani particolareggiati e negli altri strumenti comunali di pianificazione urbanistica.
La Commissione Edilizia è presieduta da un dirigente del Comune di provata competenza in materia nominato dal Sindaco ed è composta da altri sei membri di maggiore età, ammessi all'esercizio dei diritti politici. I membri devono avere provata competenza e dimostrabile esperienza nelle materie attinenti all'architettura, all'urbanistica, all'attività edilizia, all'ambiente, allo studio ed alla gestione dei suoli.
I membri della Commissione vengono individuati sulla base di appositi bandi, rivolti ad Ordini, Collegi e Associazioni Professionali, alle Associazioni o altri organismi che l'Amministrazione ritiene di invitare o che chiedano di essere invitati.
I candidati devono produrre curricula e referenze professionali; la selezione e la nomina dei candidati è effettuata dalla Giunta Comunale, con propria deliberazione, prestando particolare attenzione alla copertura di tutte le competenze necessarie alla verifica della qualità degli interventi e di un corretto inserimento architettonico delle nuove opere nel contesto urbano ed ambientale.

Art. 5
La Commissione per il Paesaggio

La Commissione per il Paesaggio è organo tecnico del Comune che esprime pareri obbligatori, non vincolanti, salvo diversa disposizione di legge, nell'ambito dei seguenti procedimenti:

a) rilascio dell'autorizzazione paesaggistica prevista dagli artt. 146, 147 e 159 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, per quanto riguarda le competenze amministrative attribuite al Comune dall'art, 80 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12;
b) in tutti i casi citati dall'art. 81 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12;

c) accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42;
d) pareri nei casi previsti dalle norme regolamentari vigenti;
e) in tutti i casi previsti dalle norme del Piano di Governo del Territorio;
f) atti di pianificazione attuativa e programmi integrati, anche di iniziativa pubblica, in zone sottoposte a vincoli di tutela paesaggistica.

La Commissione per il Paesaggio è presieduta da un dirigente del Comune nominato dal Sindaco, che non abbia l'incarico di responsabile nell'ambito del settore tecnico competente al rilascio dei titoli abilitativi edilizi, in possesso di laurea ed abilitazione all'esercizio della professione e con una qualificata esperienza nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici ed è composta da altri sei membri, di maggiore età, ammessi all'esercizio dei diritti politici, che siano in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia e urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche ed ambientali. I componenti devono avere una qualificata esperienza, almeno triennale, se laureati, ed almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione od in qualità di pubblico dipendente, con riferimento alla tipologia delle funzioni paesaggistiche attribuite al Comune. Il possesso del titolo di studio e dell'esperienza richiesta, nonché ulteriori titoli professionali attinenti alla tutela e valorizzazione del paesaggio dovranno risultare dal curriculum individuale allegato alla candidatura presentata.

I membri della Commissione vengono individuati sulla base di appositi bandi, rivolti ad Ordini, Collegi e Associazioni Professionali, alle Associazioni o altri organismi che l'Amministrazione ritiene di invitare o che chiedano di essere invitati.

I candidati devono produrre curricula e referenze professionali; la selezione e la nomina dei candidati è effettuata dalla Giunta Comunale, con propria deliberazione, prestando particolare attenzione alla copertura di tutte le competenze necessarie alla verifica della qualità degli interventi che dovranno essere finalizzati alla tutela ed alla valorizzazione dei beni paesaggistici.

Art. 6
La Commissione Urbanistica

La Commissione Urbanistica è organo di consulenza tecnica dell'Amministrazione Comunale in tema di pianificazione urbanistica.

La Commissione Urbanistica esprime il proprio parere in merito a:
a) atti costituenti il Piano di Governo del Territorio;
b) atti di pianificazione attuativa, programmi integrati d'intervento ed atti di programmazione negoziata, che siano in variante alla strumentazione urbanistica;
c) atti o programmi o progetti che investano la qualità urbana.

La Commissione per l'Urbanistica è presieduta da un dirigente del Comune di provata competenza in materia nominato dal Sindaco ed è composta da altri otto membri di maggiore età, ammessi all'esercizio dei diritti politici. I membri devono avere provata competenza e dimostrabile esperienza nelle materie attinenti all'architettura, all'urbanistica, all'attività edilizia, all'ambiente, allo studio ed alla gestione dei suoli.

I membri della Commissione vengono individuati sulla base di appositi bandi, rivolti ad Ordini, Collegi e Associazioni Professionali, alle Associazioni o altri organismi che l'Amministrazione ritiene di invitare o che chiedano di essere invitati.

I candidati devono produrre curricula e referenze professionali; la selezione e la nomina dei candidati è effettuata dalla Giunta Comunale, con propria deliberazione, prestando particolare attenzione alla copertura di tutte le competenze necessarie alla verifica di procedimenti di natura urbanistica.

Art. 7
La Commissione Plenaria

La Commissione Plenaria è organo di consulenza tecnica dell'Amministrazione per quei casi nei quali il Piano per il Governo del Territorio espressamente richiede il parere di questa. Inoltre, essa potrà essere convocata, per la trattazione di altri argomenti di interesse generale, su richiesta di almeno tre componenti di una singola Commissione o di almeno uno dei presidenti delle singole Commissioni.
Essa è composta da quattordici membri: gli otto componenti della Commissione Urbanistica e dai sei componenti della Commissione Edilizia.
La Commissione Plenaria è presieduta da un dirigente del Comune di provata competenza in materia nominato dal Sindaco.

Art. 8
Durata delle Commissioni, decadenza, incompatibilità, conflitto d'interesse dei commissari e funzionamento

Le Commissioni durano in carica quanto l'Amministrazione che le ha nominate, pur continuando ad espletare le loro funzioni fino all'insediamento delle nuove commissioni, comunque entro 180 giorni dalla scadenza.
Decadono automaticamente dall'incarico quei membri che risultano assenti per almeno tre sedute consecutive delle Commissioni, senza giustificato motivo.
I membri nominati dalla Giunta Comunale in sostituzione di quelli decaduti o dimissionari, restano in carica fino alla scadenza della Commissione.
La carica di componente di una delle Commissioni è incompatibile con la carica di Sindaco, Assessore, Consigliere Comunale del Comune di Bergamo.
Sono parimenti incompatibili i soggetti che devono, per legge, esprimersi, in rappresentanza di altre amministrazioni, anche in sede di controllo, sulle stesse pratiche sottoposte ad una delle Commissioni.
I componenti delle Commissioni non possono essere componenti di analoghe Commissioni in altri comuni della Provincia di Bergamo.
I componenti della Commissione che, a qualunque titolo, abbiano sottoscritto i progetti sottoposti alla Commissione o siano direttamente interessati alla trattazione di progetti o argomenti all'ordine del giorno, devono allontanarsi dall'aula per tutto il periodo di trattazione della pratica da parte della Commissione.
Tale obbligo sussiste anche nelle ipotesi in cui le istanze siano inoltrate da parenti o affini fino al quarto grado del commissario, dal coniuge o da professionisti che operano nel suo studio o con lui associati.
La partecipazione alla Commissione non dà luogo alla corresponsione di alcun compenso.
Al fine di garantire una separata valutazione del profilo paesaggistico e urbanistico-edilizio, i componenti della Commissione per il Paesaggio non possono essere contestualmente membri della Commissione Edilizia o di commissioni comunali operanti nel settore territoriale. Non possono essere componenti della Commissione per il Paesaggio neppure i dipendenti dell'Ente che svolgano funzioni in materia edilizia ed urbanistica.
Le sedute delle Commissioni sono convocate dal Presidente con avviso scritto o telefax o e-mail da trasmettere ai membri almeno tre giorni prima di quello fissato per la seduta. In caso d'urgenza la convocazione può avvenire a mezzo telegramma o telefax o e-mail da spedire almeno 24 ore prima dell'ora fissata per la riunione.
Qualora le Commissioni organizzino i propri lavori fissando sedute a cadenze periodiche ed orari fissi, non è necessaria la convocazione scritta.
I pareri delle Commissioni si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei presenti. In caso di parità, prevale il voto del Presidente. Il voto va sempre espresso in forma palese.
Su ciascun progetto esaminato verrà apposto il timbro della Commissione, la data della seduta e la firma di un Commissario.

Le commissioni, all'atto del loro insediamento, o entro i successivi tre mesi, possono enunciare in un documento i criteri che intende adottare per svolgere la propria funzione consultiva, in particolare per quanto concerne la valutazione sia dell'inserimento dei progetti edilizi nel contesto urbano, sia della qualità richiesta negli interventi; tali criteri dovranno essere stabiliti in armonia con i "principi regolatori" di cui al successivo art. 40.
Al termine dell'incarico le Commissioni forniscono all'Amministrazione un resoconto dell'attività svolta, con particolare riferimento ai contributi offerti sulle materie di competenza, fornendo eventuali suggerimenti alla Città.

TITOLO III - DISPOSIZIONI AMMINISTRATIVE

Art. 9
Gli uffici

L'organizzazione degli uffici comunali è definita dal "*Piano delle Funzioni*" (www.comune.bergamo.it – nella sezione Amministrazione Trasparente) che individua anche le rispettive competenze con separato riferimento alle attività di carattere istruttorio, consultivo, propositivo, determinativo e di controllo.

Art. 10
Presentazione delle istanze e dei titoli abilitativi autocertificati

Tutte le istanze relative ai titoli abilitativi autorizzativi, nonché le comunicazioni relative all'attività edilizia si presentano utilizzando gli appositi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale.
L'inoltro avviene allo Sportello Unico per l'Edilizia per via telematica obbligatoriamente nei casi previsti dalla legge e/o dall'Amministrazione o tramite consegna manuale.
L'Ufficio ricevente rilascia ricevuta dell'avvenuta presentazione apponendo timbro e data del ricevimento. Al richiedente, con il riscontro di avvenuta presentazione, viene comunicato il numero di protocollo ed il nominativo del responsabile del procedimento, unitamente all'avvio del procedimento. I termini per l'istruttoria decorrono dalla data di protocollazione da parte dello Sportello Unico dell'per l'Edilizia.
I soggetti in possesso di posta elettronica certificata dovranno indicare il relativo indirizzo al quale il Comune invierà tutti gli atti ed i provvedimenti relativi all'istanza, al titolo ed all'andamento dei conseguenti lavori, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs.n. 82 del 7/3/2005.
L'esame delle domande avverrà secondo l'ordine di presentazione riscontrabile dal protocollo dello Sportello, fatti salvi casi d'urgenza specificamente motivati.

Art. 11
Adempimenti preliminari al rilascio dei permessi di costruire o all'avvio dei lavori in caso di titoli abilitativi autocertificativi

Prima del rilascio del permesso di costruire o prima che intervenga l'efficacia dei titoli abilitativi autocertificativi, l'interessato deve, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, presentare:

a) atto d'impegno registrato e trascritto, trascritto a favore del Comune, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
b) atto di costituzione, registrato e trascritto, della pertinenza urbanistica delle aree considerate ai fini della determinazione della capacità edificatoria in relazione alle previsioni della strumentazione urbanistica;

c) in caso di lavori su immobili per i quali la strumentazione urbanistica prevede l'esproprio per ragioni di pubblica utilità, atto di vincolo alla non indennizzabilità in caso di esproprio trascritto a favore del Comune relativo all'incremento di valore dell'immobile ottenuto dall'attuazione dell'intervento proposto;

Art. 12
Rilascio e pubblicazione di provvedimenti abilitativi e di loro eventuali varianti

Gli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo e debitamente vistati dal competente ufficio costituiscono parte integrante dello stesso titolo.
Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene dato avviso al richiedente secondo le procedure in vigore per la notifica degli atti amministrativi.
Contestualmente ne viene data notizia al pubblico mediante l'inserimento nell'Albo Pretorio.

Art. 13
Voltura dei titoli abilitativi all'attività edilizia

In caso di variazione del committente, gli interessati devono, entro 60 giorni dall'avvenuto trasferimento della proprietà o della legittimazione ad effettuare i lavori, chiedere al Comune la voltura del permesso di costruire o dare comunicazione del cambiamento, in caso di titolo abilitativo edilizio autocertificato.
Tale voltura non comporta riesame del titolo abilitativo e non può essere effettuata oltre il termine di validità dello stesso.

Art. 14
Inizio lavori

L'inizio lavori deve avvenire entro i termini di efficacia dei relativi del titolo abilitativo, fatta salva la possibilità di proroga prevista dalla legge.
Il committente deve presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia la comunicazione di inizio dei lavori entro cinque giorni dall'evento, comunicando contemporaneamente il nome del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice delle opere, del responsabile di cantiere e, se previsto, del responsabile della sicurezza e del certificatore energetico. Eventuali cambiamenti devono essere tempestivamente segnalati.
I lavori possono essere iniziati anche prima dell'efficacia del titolo abilitativo, quando si tratti di opere richieste da urgenti e comprovate ragioni di sicurezza e di tutela della pubblica incolumità; in questi casi deve esserne fatta immediata denuncia.

Art. 15
Mancanza del Direttore dei Lavori

Qualora il Direttore dei Lavori venga meno per rinuncia o altra causa, il committente dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori e darne tempestiva comunicazione al Comune.
I lavori potranno essere ripresi solo dopo il deposito presso lo Sportello Unico per l'Edilizia della nomina di un nuovo Direttore dei Lavori

Art. 16
Interruzione di lavori

Nel caso in cui il proprietario di un edificio in costruzione sia costretto ad interromperne l'esecuzione, dovrà far eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite, al fine di prevenire qualsiasi danno a persone ed a cose ed osservare tutte le cautele atte a salvaguardare la pubblica incolumità.
In caso di inosservanza, l'Amministrazione emetterà diffida per l'adozione, entro un idoneo termine, delle misure necessarie e, in caso di inadempienza, provvederà d'ufficio, a spese degli interessati.

Art. 17
Ultimazione dei lavori

L'ultimazione dei lavori deve avvenire entro i termini di efficacia dei relativi del titolo abilitativo, fatta salva la possibilità di proroga previste dalla legge.
Il committente deve presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia la comunicazione di ultimazione lavori entro cinque giorni dall'evento, corredata dalla documentazione prevista dalle normative vigenti.
Le opere devono essere realizzate nella loro integrità, ivi comprese le finiture interne/esterne e le eventuali sistemazioni esterne, ove previste.
Nel caso l'ufficio preposto al controllo, a seguito di comunicazione di fine lavori, verifichi che l'intervento non è ultimato, lo stesso ne dà comunicazione al Dirigente competente, il quale sospende il rilascio dell'agibilità, sino ad intervenuta ultimazione dei lavori. Nel caso in cui i titoli abilitativi siano scaduti, il Dirigente sospende i lavori fino all'ottenimento di nuovi titoli abilitativi per i restanti lavori.

Art. 18
Agibilità e agibilità parziale

Nei casi previsti dalla normativa vigente, il soggetto titolare del titolo o atto abilitativo, suoi successori o aventi causa, è tenuto a presentare, entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori, domanda per il rilascio del certificato di agibilità.
La domanda può essere presentata anche:

a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, se dotate di autonomi requisiti di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati, qualora siano state realizzate le opere di urbanizzazione relative all'intero intervento edilizio e siano state completate le parti comuni relative al singolo edificio o singola porzione della costruzione;
b) per singole unità immobiliari, purché siano completate le opere strutturali, gli impianti, le parti comuni e le opere di urbanizzazione primarie dichiarate funzionali rispetto all'edificio.

La domanda deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia corredata dalla seguente documentazione:

1) documentazione relativa dell'avvenuta richiesta di accatastamento;
2) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta asciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
3) dichiarazione della/e impresa/e installatrice/i che attesta la conformità alla normativa di settore degli impianti installati negli edifici, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto;
4) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
5) certificato di collaudo statico delle strutture;

6) certificazione energetica;
7) dichiarazione ai sensi dell'Articolo 47 del D.P.R. n. 445/2000, con la quale il committente o, per delega, il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, attesti di aver assunto la documentazione comprovante la regolarità contributiva e assicurativa (DURC) di tutti i soggetti operanti in cantiere, all'atto del loro ingresso nel cantiere stesso.
8) certificato o segnalazione certificata di inizio attività ai fini antincendio, se dovuti.

La proprietà o l'amministratore sono tenuti alla conservazione della documentazione di cui al punto precedente ai fini della costituzione del fascicolo di fabbricato di cui all'art. 39.
All'atto della presentazione della domanda di agibilità, gli uffici della Struttura competente verificano la documentazione e procedono alla relativa accettazione.
A seguito di tale verifica, gli uffici possono eseguire controlli a campione sulle opere realizzate, finalizzati ad accertare la rispondenza delle opere stesse al progetto. Ad esito positivo della visita di controllo, il dirigente provvede, su proposta del Responsabile del Procedimento, all'emissione del certificato di agibilità.
Trascorso il termine previsto dalla normativa vigente, fatto salvo quanto disposto dai commi 8 e 9, l'agibilità si intende tacitamente attestata. Il silenzio dell'Amministrazione Comunale sulla richiesta di rilascio del certificato di agibilità assume significato di assenso solamente quando le dichiarazioni rese dal richiedente risultino veritiere e la domanda sia completa di tutta la documentazione sopraindicata. Su istanza del richiedente, gli uffici possono attestare l'iter istruttorio ai fini della formazione di silenzio assenso sulla domanda di agibilità.
Nel caso in cui il soggetto legittimato abbia assunto l'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione connesse al titolo, l'agibilità non potrà essere rilasciata o intendersi assentita qualora le stesse non siano collaudate, salvo l'eventuale agibilità parziale di lotti completamente ultimati anche in relazione alle opere funzionali agli stessi.
L'agibilità non può comunque essere attestata qualora siano ancora in corso interventi di bonifica, e comunque prima del rilascio del certificato di avvenuta bonifica o suoi equipollenti. In caso di monitoraggi da tenere attivi successivamente agli interventi di bonifica il rilascio dell'agibilità dovrà essere previamente assentito dagli enti competenti per il procedimento di bonifica.
Per gli edifici funzionali alle attività economiche il soggetto di cui al comma 1, congiuntamente al Direttore Lavori, è tenuto a presentare una dichiarazione di agibilità nelle forme di legge (dichiarazione sostitutiva di certificazione o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi dell'Art. 5 L.R. 1/2007) attestante la conformità o la regolarità degli interventi o attività.

Art. 19
Interventi urgenti e imprevisti

Gli interventi necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni, possono essere eseguiti, quando non sia possibile ovviare al pericolo con l'interdizione dell'accesso, senza il preventivo titolo abilitativo sotto la responsabilità personale del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore, responsabilità che comprende anche l'accertamento dell'effettività del pericolo. Tali opere si possono effettuare solo nel rispetto del tipo d'intervento previsto dalla strumentazione urbanistica per l'immobile interessato.
Ove, nel caso dell'esecuzione di interventi su costruzioni o manufatti esistenti, si dia luogo a demolizioni non previste dal progetto ovvero si verifichino crolli, il Direttore dei Lavori o il detentore del titolo abilitativo sono tenuti all'immediata sospensione dei lavori ed alla comunicazione al competente ufficio comunale della demolizione effettuata o del crollo verificatosi.
I lavori relativi alla parte interessata potranno essere ripresi solo dopo l'ottenimento del titolo abilitativo per la variante necessaria.

Art. 20
Conservazione dei titoli legittimanti l'attività costruttiva

Dal giorno di inizio dei lavori fino a quello di ultimazione, i titoli abilitativi e/o comunicazioni previste dalle normative vigenti, unitamente agli elaborati progettuali vistati e rilasciati in allegato ai titoli o copie degli stessi resi conformi da autocertificazione, nonché i documenti riguardanti il Piano della Sicurezza quando necessari in base alla normativa vigente, dovranno sempre trovarsi nel cantiere per essere esibiti ai funzionari, agenti od incaricati comunali.
Analoga disposizione si applica agli atti relativi all'impiego di cementi armati, qualora siano previste opere in conglomerato cementizio armato normale o precompresso o a struttura metallica.
L'esecutore dei lavori deve affiggere nel cantiere in posizione visibile a tutti una tabella, di dimensioni adeguate e leggibile dalla pubblica via, nella quale siano indicati: gli estremi del titolo abilitativo, l'oggetto dei lavori, il committente, il progettista, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice delle opere, il responsabile di cantiere e, se previsto, il responsabile della sicurezza ed il certificatore energetico, oltre alla data di inizio dei lavori e la durata prevista per gli stessi. La stessa dovrà essere mantenuta e rimossa a far data dalla fine dei lavori.

Art. 21
Documentazione su supporto informatico

La presentazione della documentazione deve avvenire in modalità telematica, nei casi espressamente previsti dalla legge. Negli altri casi, l'Amministrazione Comunale può chiedere di produrre elaborati progettuali su supporto informatico, in accompagnamento a quelli cartacei. Eventuale ulteriore documentazione e le modalità specifiche di consegna e/o di trasmissione dei documenti verranno stabilite con apposito provvedimento dirigenziale.

Art. 22
Gli accertamenti

I competenti Uffici comunali possono provvedere agli accertamenti necessari per l'applicazione e il rispetto del presente regolamento.
Qualora sussista il necessario concorrente interesse pubblico o si sia in presenza di presunta violazione di norme edilizie o urbanistiche, le operazioni di accertamento possono altresì essere svolte su richiesta del soggetto interessato, ancorché privato.
Nessun accertamento può essere invece effettuato in ordine a situazioni attinenti interessi di natura meramente privatistica e, comunque, non rilevanti dal punto di vista della sicurezza pubblica, del decoro urbano, dell'igiene pubblica o di altri profili di interesse pubblico.
Le operazioni di accertamento sono descritte in apposito verbale sottoscritto dal redattore e da quanti hanno partecipato alle operazioni medesime.
Del verbale di accertamento possono prendere visione ed eventualmente richiedere copia tutti i soggetti ad esso interessati, previa richiesta scritta indirizzata al responsabile del procedimento

TITOLO IV - INTERVENTI E DOCUMENTAZIONE NECESSARIA

Art. 23
Attività edilizia libera

Gli interventi di cui all'art. 6, comma 1, del D.P.R. 380/2001 possono essere eseguiti senza titolo abilitativo o preventiva comunicazione, nel rispetto di quanto disposto dal citato articolo.

Gli interventi di cui all'art. 6, comma 2, del D.P.R. 380/2001 possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, previa comunicazione di inizio lavori, nel rispetto di quanto disposto dal citato articolo.
Per gli interventi di cui all'art. 6, comma 2, lettere a) ed e2bis) del D.P.R. 380/2001 unitamente alla comunicazione di inizio lavori deve essere presentata la relazione tecnica corredata dagli elaborati progettuali ed asseverata secondo quanto dispone l'art. 6, comma 4, del D.Lgs. 380/2001 e s.m.i.
Gli interventi soggetti a comunicazione di cui ai precedenti commi 1 e 2 saranno comunque individuati nella modulistica pubblicata sul sito internet dell'Amministrazione.
E' facoltà del soggetto interessato e del professionista che ha sottoscritto l'asseverazione di comunicare alla Struttura competente la fine dei lavori.

Art. 24
Interventi di manutenzione straordinaria

Fatti salvi gli interventi rivolti alla conservazione dei materiali, delle finiture e delle coloriture esistenti delle facciate e delle coperture nonché l'eventuale adeguamento degli stessi a indicazioni di strumenti attuativi vigenti, gli interventi sulle facciate esterne e sulle coperture attengono all'ambito della "*manutenzione straordinaria*".
Per gli edifici ed i complessi produttivi, gli interventi di manutenzione straordinaria comprendono l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti ed opere necessarie al rispetto delle norme sulla tutela dall'inquinamento e sulla sicurezza, anche esterni all'edificio, sempre che non siano associati ad aumento della superficie lorda di pavimento e/o utile di calpestio, né a mutamento delle destinazioni d'uso dell'edificio.

Art. 25
Interventi relativi ad aree libere

Gli interventi relativi ad aree libere sono quelli volti, anche senza la costruzione di manufatti edilizi, a realizzare un nuovo assetto o, in genere, a sistemare e/o attrezzare terreni liberi da costruzioni nonché a realizzare parcheggi pertinenziali, anche se relativi a costruzioni poste in aree diverse da quella oggetto dell'intervento.
I depositi a cielo aperto con funzione di magazzino e/o di esposizione, con o senza commercio di beni (finiti o strumentali), devono essere conformi alle vigenti disposizioni in materia di destinazione d'uso dell'area occupata dal deposito
Per i piani attuativi, la superficie scoperta e drenante deve essere calcolata con riferimento all'intera area interessata. Pertanto, nella progettazione esecutiva, si dovrà distribuire tale superficie nei singoli lotti il più omogeneamente possibile.
Nelle zone già edificate, in caso di interventi di cui all'articolo 27, lettera c), d), e) ed f), della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12, i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al regolamento d'igiene costituiscono parametri a cui tendere. In ogni caso non sono consentiti interventi che comportino un peggioramento rispetto alla situazione esistente.
Ai valori di superficie drenante previsti nei precedenti commi sono possibili deroghe, su valutazione della Commissione competente ex Titolo II del presente Capo I, qualora ricorrano particolari situazioni idrogeologiche da dimostrarsi con relazione dettagliata e prove geologiche.
La deroga al requisito previsto, potrà comportare l'adozione di soluzioni tecniche alternative che conseguano il medesimo fine.
Nelle zone edificate è, inoltre, possibile una deroga qualora, per le limitate dimensioni del lotto di intervento, non vengano a determinarsi influenze sull'ecosistema della zona interessata.

Art. 26
Interventi per manufatti provvisori

Gli interventi di cui al presente articolo sono quelli volti ad insediare in un'area quei manufatti, destinati o meno alla permanenza di persone, che sono necessari a far fronte ad esigenze oggettivamente transitorie e definite nel tempo, venute meno le quali i manufatti stessi saranno integralmente rimossi.

Art. 27
Interventi nelle aree cimiteriali

La costruzione e l'ampliamento di cimiteri, ivi compresi la realizzazione, il restauro ed il ripristino di cappelle, tombe, monumenti, loculi ed ossari sono disciplinati dal "*Regolamento di Polizia Mortuaria*" e dal "*Piano regolatore cimiteriale"* nonché dalle leggi vigenti in materia.

Art. 28
Interventi per la sicurezza

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere attuati nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza contenute nelle normative vigenti.
Negli interventi di nuova edificazione e riattamento di edifici esistenti si dovrà prevedere l'installazione di idonei dispositivi atti a garantire agli operatori le condizioni necessarie per l'esecuzione delle opere da effettuarsi sulle coperture. Tali dispositivi dovranno essere realizzati nel rispetto delle specifiche norme tecniche costruttive UNI o equivalenti.

Art. 28 bis
Interventi per la prevenzione del crimine

Per gli interventi con affaccio su spazi pubblici sia di nuova edificazione, sia di ampliamento e ristrutturazione, che modifichino l'aspetto esteriore, si raccomanda la preventiva verifica delle vigenti norme UNI sui criteri di prevenzione del crimine nella pianificazione urbanistica e progettazione edilizia, aventi lo scopo di sottrarre spazio al crimine ed indurre una miglior percezione di sicurezza nei cittadini. In particolare, per la pianificazione urbanistica in generale e per gli edifici residenziali, i negozi e gli uffici si dovranno tenere in considerazione le seguenti norme: UNI EN 14383-1, UNI CEN/TR 14383-2, UNI CE N/TS 14383-3 e UNI CEN/TS 14383-4.

Art. 29
Documentazione necessaria per tutti gli interventi edilizi

Fatto salvo quanto dispone l'art. 10 del presente regolamento, la comunicazione, l'istanza di titolo abilitativo nonché la presentazione di titolo abilitativo autocertificato per la realizzazione di interventi edilizi deve essere corredata dai documenti e dagli elaborati sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto ed a consentire di accertare il rispetto delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, (igienico-sanitario, di prevenzione incendi, di sicurezza, ecc.). La documentazione necessaria è costituita almeno da:

a) carta d'identità del committente e del progettista,

b) estratto delle disposizioni urbanistiche, estratto di mappa catastale ed estratto aerofotogrammetrico con l'individuazione dell'edificio interessato dall'intervento e del suo contesto;
c) copia del titolo di proprietà o autocertificazione riportante il tipo e gli estremi dell'atto pubblico di acquisizione della proprietà oppure copia del diverso titolo legittimante;
d) planimetrie, piante, sezioni, prospetti significativi dello stato di fatto, elaborati di sovrapposizione (opere da realizzare in rosso, demolizioni in giallo) dell'edificio o della porzione dello stesso interessata dall'intervento (tutti gli elaborati debbono essere in scala 1:100, integralmente quotati e con indicazione delle destinazioni d'uso). Per interventi che incidano sulle distanze, le planimetrie dovranno indicare la distanza dai confini e dagli edifici circostanti;
e) progetto dello stato finale (piante, prospetti e sezioni), quale risulterà ad intervento ultimato, in scala 1:100, integralmente quotato, con l'indicazione delle destinazioni d'uso degli ambienti e con la verifica dei rapporti aero-illuminanti;
f) particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, se interessate dall'intervento, in scala adeguata;
g) relazione descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo alle opere di finitura;
h) documentazione fotografica a colori nel formato minimo di 10x15 relativa a ciascun prospetto interessato dall'intervento;
i) eventuale ulteriore documentazione che si renda necessaria alla valutazione dell'intervento e/o prevista per legge (progetti degli impianti, progetto di conformità alla normativa sulle barriere architettoniche, dichiarazioni, nulla osta, ecc.);
j) certificazione energetica.

Per gli interventi di edilizia libera, la documentazione di cui ai precedenti commi va prodotta quando la legge vigente richiede la presentazione di elaborati progettuali.
Qualora l'intervento sia soggetto al pagamento del contributo di costruzione, dovrà essere prodotto anche prospetto dimostrativo del calcolo per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione.

Art. 30
Documentazione necessaria per interventi in ambiti sottoposti a vincolo

Per la realizzazione di interventi in ambiti assoggettati a vincolo di qualsiasi natura , dovrà essere presentata anche la documentazione necessaria per la dimostrazione di compatibilità dell'intervento stesso ai criteri di vincolo.

Art. 31
Documentazione necessaria per interventi relativi all'abolizione delle barriere architettoniche

Quando l'intervento di abolizione delle barriere architettoniche è soggetto a titolo abilitativo, per esso è prescritta la medesima documentazione indicata all'art. 29.
Qualora le opere di eliminazione delle barriere architettoniche non risultino conformi alle norme del presente regolamento o alla strumentazione urbanistica, dovrà inoltre essere prodotta la seguente documentazione:
a) certificato del portatore di handicap che attesti la residenza dello stesso nell'edificio oggetto d'intervento,
b) certificato medico comprovante la situazione di handicap della persona stessa.

Art. 32
Documentazione necessaria per interventi di restauro e risanamento conservativo

Il titolo abilitativo relativo agli interventi in argomento deve essere corredato, oltre che da quanto indicato all'art. 29, anche da:

a) analisi materica e stratigrafica relativa alle strutture e analisi del degrado;
b) documentazione fotografica a colori nel formato minimo di 10x15 relativa a tutti i locali;
c) relazione storico - architettonica relativa all'intero edificio od alla parte interessata dall'intervento, con eventuale documentazione relativa, se disponibile, quale: planimetrie, fotografie, stampe.

Art. 33
Documentazione necessaria per interventi di ristrutturazione edilizia

Il titolo abilitativo o la domanda di permesso di costruire relativi agli interventi in argomento devono essere corredati, oltre che da quanto indicato all'art. 29, anche da elaborato relativo alla dimostrazione della conformità ai parametri urbanistici, edilizi ed igienico-sanitari.

Art. 34
Documentazione necessaria per interventi di mutamento della destinazione d'uso

Alla comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere deve essere allegata la documentazione necessaria al calcolo del contributo sugli oneri di urbanizzazione.
Per gli interventi di mutamento della destinazione d'uso effettuati con opere edilizie, si demanda alla documentazione prevista con riferimento al tipo di intervento che si intende effettuare.

Art. 35
Documentazione necessaria per interventi di ampliamento in aderenza e/o in elevazione, di ricostruzione, di nuova costruzione

La domanda di permesso di costruire o il titolo abilitativo autocertificato devono essere corredati dei documenti indicati all'art. 29. In particolare, la relazione descrittiva dell'intervento (lett. g) art. 29) dovrà contenere anche le verifiche di compatibilità ai caratteri degli edifici ed ai valori del contesto di cui al successivo Titolo V del presente Capo I.
Per questa tipologia di interventi è inoltre prevista la seguente documentazione:

a. planimetria dell'area in scala adeguata con indicate le quote altimetriche necessarie alla verifica del caposaldo altimetrico, nonché con le quote necessarie alla verifica della superficie oggetto dell'ambito d'intervento. Dovranno essere inoltre indicate le quote altimetriche degli edifici circostanti e relative distanze, ai fini della verifica dei requisiti regolamentari in materia di distacchi tra edifici. Inoltre dovrà essere data indicazione di:
   - l'allineamento stradale e la larghezza delle strade pubbliche o d'uso pubblico adiacenti il lotto di intervento
   - l'ubicazione e la larghezza degli accessi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
   - le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
   - il percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita;
   - la dimostrazione della prescritta dotazione minima di posteggi (privati e di uso pubblico);
   - il progetto di utilizzazione, sistemazione ed arredo delle aree di pertinenza, con l'indicazione anche delle eventuali recinzioni e degli eventuali muri di sostegno;
   - elaborato relativo alla dimostrazione e verifica della conformità dei parametri di superficie drenante;

b. calcoli planivolumetrici per la verifica del rispetto delle prescrizioni urbanistiche
b) piante, sezioni, prospetti dello stato di fatto, dell'edificio o della porzione dello stesso interessata dall'intervento; tutti gli elaborati debbono essere in scala 1:50/100, integralmente quotati e con le destinazioni d'uso degli ambienti (nel caso di interventi su edifici esistenti);
c) piante, sezioni, prospetti dello stato di progetto, dell'edificio o della porzione dello stesso interessata dall'intervento; tutti gli elaborati debbono essere in scala 1:50/100, integralmente quotati e con le destinazioni d'uso degli ambienti;
d) piante, sezioni, prospetti dello stato di raffronto, dell'edificio o della porzione dello stesso interessata dall'intervento; tutti gli elaborati debbono essere in scala 1:50/100, integralmente quotati e con le destinazioni d'uso degli ambienti;
e) progetto dell'impianto di fognatura con indicazione puntuale del recapito e con l'indicazione delle tipologie del dimensionamento degli impianti di depurazione;
f) descrizione del sistema di riscaldamento, del tipo di combustibile utilizzato, dell'ubicazione delle caldaie, delle canne fumarie e dei camini;
g) descrizione delle modalità di raccolta dei rifiuti solidi e puntuale indicazione degli spazi e dei vani a ciò destinati;
h) documentazione fotografica a colori di idonea dimensione relativa all'area oggetto di intervento e del relativo contesto urbano
i) foto inserimento fotografico della proposta progettuale.

Per gli interventi di nuova edificazione e ricostruzione, nel caso di realizzazione di spazi interrati e comunque nel caso di interventi su aree libere con superficie uguale o superiore a 10.000 mq, dovrà inoltre essere prodotta una relazione a firma del professionista abilitato comprovante la compatibilità dell'intervento con la situazione idrogeologica del terreno.
Va di regola prodotto un modello o una simulazione tridimensionale (rendering) e l'Amministrazione può, una volta accertata l'assentibilità dell'intervento sotto il profilo del rispetto delle disposizioni vigenti, prescrivere l'apposizione in sito di dime, laddove se ne prospetti l'esigenza, in relazione alla consistenza, all'ubicazione od alle caratteristiche del nuovo organismo edilizio o del contesto in cui lo stesso andrà ad inserirsi.

Art. 36
Documentazione necessaria per interventi di demolizione

La domanda di permesso di costruire o il titolo abilitativo autocertificato devono essere corredati della documentazione indicata nella I parte del I comma dell'art. 29 e di quella indicata alle lettere a), b) e g) dell'articolo stesso, riferita all'edificio da demolire.
Dovrà essere inoltre allegata la seguente documentazione:
a) planimetria dell'ambito d'intervento scala 1:500/1:200;
b) rilievo completo dello stato di fatto del manufatto da demolire, delle sue caratteristiche e destinazioni d'uso;
c) dichiarazione di assenza di vincolo o relazione inerente gli eventuali vincoli gravanti sul fabbricato o sull'area di sedime e di pertinenza e le modalità tecniche della demolizione;
d) dichiarazione circa l'inesistenza di manufatti o elementi di pregio nel fabbricato da demolire.

Il rilascio del titolo abilitativo per la demolizione è subordinato:
1. all'adeguata garanzia, attraverso l'adozione di appropriate tecniche e di idonei mezzi, della salvaguardia della stabilità e dell'uso delle costruzioni esistenti in adiacenza o, in caso di demolizione parziale, della porzione di costruzione destinata a rimanere;
2. all'impegno di procedere all'immediata rimozione delle macerie nonché alla disinfestazione eventualmente necessaria;
3. all'impegno di procedere alla chiusura degli sgomberi di fognatura che rimarranno inutilizzati;
4. all'impegno a sistemare ed eventualmente delimitare, secondo le disposizioni all'uopo impartite dall'Amministrazione Comunale, il terreno che non abbia una specifica utilizzazione immediata.

In caso di inosservanza, anche parziale, degli impegni di cui ai punti 2, 3 e 4 del comma precedente, il competente organo comunale può provvedere d'ufficio, in danno dell'inadempiente.

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o di ampliamento, ovvero in vista di una ricostruzione o di una nuova costruzione costituiscono, di norma, oggetto della medesima richiesta e del medesimo titolo abilitativo, fatti salvi casi particolari, adeguatamente motivati, da valutarsi a giudizio dell'Amministrazione comunale.

Art. 37
Documentazione da presentare per interventi per manufatti provvisori

Fatto salvo quanto previsto dalla normativa generale, tali interventi sono soggetti a permesso di costruire gratuito, nel quale devono essere espressamente indicati le motivazioni per le quali viene richiesto l'intervento e il termine entro cui il manufatto sarà rimosso a cura e spese del concessionario.
Il permesso di costruire gratuito per questi interventi può essere rilasciato soltanto a quanti siano nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento e previa sottoscrizione di impegnativa con la quale il richiedente assuma l'obbligazione di procedere, entro la data indicata nel permesso, all'integrale rimozione del manufatto, con espressa accettazione dell'intervento comunale d'ufficio in danno, in caso di eventuale inadempienza. In relazione agli elementi, oggettivi e soggettivi, peculiari della fattispecie, l'Amministrazione prescrive la presentazione di fidejussione per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di remissione in pristino dell'area.
La domanda per interventi per manufatti provvisori deve essere corredata dagli elaborati che, caso per caso, risulteranno necessari per una adeguata conoscenza delle caratteristiche tecniche e tipologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale.
Il permesso di costruire di cui al presente articolo non sostituisce, a nessun effetto, né la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche né gli altri titoli abilitativi eventualmente necessari.
I manufatti di cui al presente articolo dovranno essere posati sul terreno con idonei appoggi e avere requisiti di agevole asportabilità, dimensioni minime necessarie in relazione al loro uso e avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con i caratteri salienti dell'ambiente circostante.
Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti destinati al mercato settimanale od a spettacoli viaggianti né all'occupazione temporanea di suolo pubblico con stands per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

Art. 38
Parere preliminare

Quando l'intervento edilizio, non soggetto alla preventiva approvazione di un piano attuativo, incide sull'assetto urbanistico oppure ha rilevanza architettonica, può essere oggetto di istanza di parere preliminare.
Il progetto relativo alla richiesta di parere preliminare è costituito almeno da:

a) una relazione contenente la descrizione dello stato di fatto dell'immobile, la definizione e la sommaria descrizione dell'intervento, l'indicazione delle specifiche destinazioni d'uso con le eventuali variazioni previste, l'indicazione delle caratteristiche dei manufatti e delle opere da realizzare, l'indicazione delle soluzioni di accesso e degli allacciamenti alle reti viarie ed ai servizi
b) i calcoli di verifica del rispetto degli indici e dei parametri urbanistico/edilizi di zona;
c) elaborati grafici, in scala adeguata, con la rappresentazione planivolumetrica dell'intervento (qualora lo stesso incida sul relativo assetto) e delle soluzioni previste in relazione al contesto urbano ed ambientale;
d) esame di impatto paesistico redatto ai sensi del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), con allegata dettagliata relazione d'inserimento nel contesto.

Qualora l'intervento richieda l'autorizzazione di cui all'articolo 146 del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, il progetto in argomento è costituito, oltre che dagli elementi sopra indicati, anche da:

e) una relazione contenente l'indicazione della fonte del vincolo, la descrizione degli elementi di pregio dell'immobile e/o del contesto urbano e/o ambientale in cui si inserisce, la descrizione dell'attuale stato di conservazione dell'immobile, l'illustrazione di tutti i mezzi e gli accorgimenti che saranno utilizzati per assicurare (sia nelle costruzioni che nelle sistemazioni delle aree scoperte) il rispetto e la valorizzazione degli elementi oggetto di tutela;
f) eventuale scheda dell'inventario dei beni culturali con proposta, se del caso, di rettifiche e/o aggiornamenti.

Il contenuto delle relazioni e delle planimetrie, di cui ai due commi precedenti deve essere comunque adeguato alle caratteristiche ed all'entità dell'intervento e sufficiente ad illustrare appieno tutti gli aspetti significativi, per i quali il richiedente chiede parere preliminare.
Il Responsabile del Procedimento, entro 90 giorni dalla presentazione del progetto preliminare, previo il parere della Commissione Edilizia o della Commissione per il Paesaggio, formula il parere comunicandolo al richiedente.
Il termine suddetto può essere interrotto al fine di acquisire gli elementi di conoscenza, gli atti e gli elaborati eventualmente necessari ad integrare il progetto preliminare ed a consentire l'espressione del parere.
Il parere preliminare favorevole, unitamente agli accertamenti, alle verifiche ed alle valutazioni per esso compiuti, costituirà parte integrante dell'istruttoria relativa alla successiva domanda di permesso di costruire oppure alla successiva denuncia d'inizio di attività, purché esse siano presentate nel termine di un anno dalla data di comunicazione del parere e salva l'entrata in vigore di nuove e diverse norme urbanistico/edilizie, senza che le questioni ed i profili già considerati abbiano a costituire oggetto di nuovo esame, se non per accertarne la conformità, la corrispondenza e l'ottemperanza alle eventuali indicazioni date o condizioni poste.
Il parere preliminare può contenere indicazioni in ordine alle modificazioni/integrazioni da apportare, alle condizioni da soddisfare o ai criteri cui ispirare la successiva attività progettuale.
L'espressione di parere preliminare favorevole non ha efficacia di titolo abilitativo edilizio.
Il progetto preliminare può essere presentato anche ai fini della valutazione tra più alternative planivolumetriche ed in situazioni di particolare complessità funzionale e distributiva delle costruzioni.
In tal caso, la documentazione a corredo dell'istanza potrà essere limitata ad un progetto urbanistico-architettonico finalizzato alla definizione ed illustrazione delle dimensioni planivolumetriche, dei rapporti con gli spazi pubblici e privati circostanti, dei caratteri architettonici esterni, della destinazione d'uso.

Art. 38 bis
Concorsi di progettazione

Il presente articolo definisce i criteri di massima da applicare alla procedura concorsuale per gli ambiti di trasformazione declinati all'art. 4.1, Titolo II, Capo A "Requisiti dei Piani Attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano" del documento DP0b "Indirizzi e criteri" del Piano di Governo del Territorio vigente.
La procedura del Concorso di progettazione dovrà essere in forma aperta, gestita da un Responsabile Unico del Concorso (RUC) nominato dal proponente l'intervento. Il RUC dovrà, con uno specifico Documento di Concorso, fornire ai concorrenti:
• le condizioni, le procedure, le regole del Concorso e i criteri di valutazione delle proposte;
• le regole urbanistico/edilizie vigenti;
• il quadro dei vincoli e dei condizionamenti eventualmente insistenti nell'area;
• la scheda - programma del Concorso (linee guida) nel caso di Piani Attuativi e di interventi edilizi diretti convenzionati, preventivamente presentata agli Uffici competenti e valutata favorevolmente dalla Commissione per il Paesaggio.
In fase di Concorso il RUC dovrà garantire l'anonimato dei concorrenti.

Il RUC dovrà garantire adeguata pubblicità e pubblicizzazione al Concorso di progettazione con la pubblicazione in un'apposita pagina del sito web del Comune di Bergamo.
La Giuria del Concorso sarà composta da un minimo di cinque giurati che dovranno essere scelti all'interno di appositi elenchi messi a disposizione dagli Ordini Professionali. L'esito del Concorso sarà riportato su apposito verbale, sottoscritto da tutti i componenti della Giuria, da allegare alla pratica edilizia o agli elaborati di Convenzione per la verifica da parte degli Uffici competenti.

Art. 39
Fascicolo del fabbricato

Il proprietario o l'amministratore, nel caso di condomini, sono tenuti a costituire e mantenere il "fascicolo del fabbricato" per ogni edificio privato o pubblico.
Il fascicolo del fabbricato è costituito dai seguenti elementi fondamentali, eventualmente allegabili anche in solo formato digitale:

a) <u>identificazione dell'edificio</u>
   - individuazione catastale e georeferenziazione dell'immobile;
   - titoli abilitativi relativi alla costruzione del fabbricato e delle successive modifiche strutturali (compresi eventuali sopralzi), corredati dei relativi elaborati grafici;
   - documentazione relativa ad eventuali acquisizioni e scambi di diritti edificatori e atti di asservimento delle eventuali porzioni pertinenziali all'intero edificio;
   - copia della richiesta del certificato di agibilità con allegata la documentazione richiesta dalla normativa vigente.

b) <u>documentazione relativa alla struttura</u>
   - copia delle denunce dei cementi armati (o delle strutture), collaudo statico e successive varianti, corredati dei relativi elaborati grafici;
   - copia della certificazione dell'idoneità statica.

c) <u>sicurezza/impiantistica</u>
   - elaborati tecnici relativi agli impianti comuni realizzati nel fabbricato ed agli interventi di manutenzione e modifica degli stessi, corredati delle relative certificazioni di conformità e dei relativi elaborati grafici;
   - indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza predisposti per gli interventi di manutenzione, corredati dei relativi elaborati grafici;
   - relazione energetica di cui al D.lgs 192/2005 (ex legge 10/1991) e certificazione energetica, corredate dei relativi allegati;
   - certificati di prevenzione incendi, o altro previsto dalla medesima normativa, corredati dei relativi elaborati grafici.

Il suddetto obbligo dovrà essere soddisfatto, a partire dall'entrata in vigore del presente Regolamento, per tutti gli interventi di nuova edificazione e per tutti gli edifici oggetto di sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia integrale o ampliamento superiore al 20% dell'edificio esistente.
In caso di vendita il "fascicolo del fabbricato" dovrà essere consegnato al nuovo proprietario; analogamente, esso dovrà essere consegnato nel caso di subentro di un nuovo amministratore condominiale. Nel caso dei condomini, gli atti di vendita delle singole unità immobiliari dovranno riportare il nominativo e i riferimenti dell'amministratore di condominio, dove il "fascicolo del fabbricato" è al momento detenuto.
Fermo restando quanto previsto ai precedenti commi, per la singola unità immobiliare il proprietario è tenuto conservare copia di tutte le pratiche edilizie, presentate per qualsiasi tipo di intervento, nonché tutte le certificazioni, a partire dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento e a consegnarne copia all'acquirente in caso di vendita.
Nell'atrio d'ingresso dell'edificio condominiale dovrà essere apposta targhetta con nominativo e recapito dell'amministratore.

TITOLO V - CRITERI PER LA VALUTAZIONE ESTETICA DEGLI INTERVENTI

Art. 40
Dichiarazione di interesse generale e collettivo degli interventi pubblici e privati che concorrono alla definizione della qualità architettonica ed edilizia delle costruzioni ed alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali.
Criteri per la valutazione estetica degli interventi edilizi
(Principi regolatori)

Gli interventi pubblici e privati che concorrono alla definizione ed alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali e paesistici sono considerati dal presente regolamento di interesse generale collettivo.
Tali interventi, che devono essere coerenti con lo strumento urbanistico, sono quindi soggetti, quando si concretizzino in nuova edificazione, ampliamento e ristrutturazioni che modifichino l'aspetto esteriorei, a controllo in rapporto al tipo e alla qualità delle modificazioni che inducono nel contesto urbano e/o ambientale e paesistico nel quale si collocano.
In particolare negli interventi trasformativi di cui sopra la relazione paesaggistica e la valutazione di impatto paesistico, da allegare nei casi previsti dalla normativa vigente in materia, dovranno necessariamente confrontarsi con lo Studio Paesistico di dettaglio allegato al Piano di Governo del Territorio; in particolare dovranno essere verificate e rispettate le indicazioni contenute negli elaborati SP3 (fruibilità visiva del paesaggi), SP5 (sensibilità paesistica dei luoghi) e SP6 (indicazioni per la tutela e valorizzazione del paesaggio).
I criteri valutativi previsti nel presente titolo sono "*principi regolatori*", che si aggiungono ai criteri progettuali contenuti nello strumento urbanistico, ai quali devono rapportarsi i nuovi manufatti per essere considerati coerenti con il contesto di riferimento, al fine di perseguire l'obiettivo della qualità architettonica ed edilizia delle opere

Art. 41
Elementi sui quali si attua la verifica per gli interventi di maggior incidenza, per gli interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia, recupero, ampliamento in aderenza e sopraelevazione

Gli edifici di nuova edificazione, nonché quelli interessati da interventi di sostituzione edilizia, recupero, ampliamento in aderenza e in sopraelevazione devono armonizzare nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice ambientale, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari.
Per tali interventi la verifica della qualità architettonica ed edilizia e delle modificazioni indotte sul contesto urbano, ambientale e/o paesistico si basa sui seguenti presupposti:

a) modalità di aggregazione rispetto ad altre costruzioni già presenti nel contesto urbano di riferimento, in rapporto ai modi aggregativi già esistenti;
b) tipologie edilizie, in rapporto a quelle già presenti o caratterizzanti il contesto;
c) altimetria dei fronti, rispetto alla media delle altezze degli edifici circostanti esistenti e/o rispetto a quelle previste dallo strumento urbanistico nel contesto considerato;
d) orientamento dei fronti verso gli spazi pubblici o d'uso collettivo, in rapporto alle linee di orientamento dei fabbricati che determinano, allo stato di fatto, la delimitazione degli spazi stessi (tracciati guida e direzioni prevalenti);
e) coperture previste con riferimento al tipo, all'inclinazione, ai materiali ed al colore delle coperture già presenti nel contesto considerato;
f) caratteri architettonici e compositivi degli edifici esistenti in rapporto ai volumi (semplici o articolati) e ai prospetti (rapporto pieni/vuoti, moduli, materiali, colori);
g) elementi di delimitazione degli spazi privati.

Art. 42
Elementi sui quali si attua la verifica per gli interventi di minor incidenza

Per gli interventi edilizi non indicati nell'articolo precedente, gli elementi sui quali si attua la verifica della qualità architettonica ed edilizia e delle modificazioni indotte sul contesto urbano, ambientale e/o paesistico sono i seguenti:

a) presenza di evidenti connotazioni compositive delle facciate esterne;
b) presenza di elementi stilistici e decorativi proposti secondo sequenze articolate e riconoscibili;
c) materiali e tecniche lavorative delle finiture di facciata;
d) caratteri delle coperture.
e) La verifica dovrà essere effettuata anche in rapporto ai caratteri degli edifici esistenti nel contesto considerato .

Art. 43
Interventi che propongono modificazioni estetico-stilistiche

Nell'ambito della valutazione di proposte progettuali innovative, l'Amministrazione comunale, sentita la Commissione Edilizia, potrà consentire l'utilizzo di parametri diversi da quelli indicati negli articoli 46 ("*Distanze tra gli edifici*"), 47 ("*Distanze dai confini*"), 48 ("*Misurazione dell'altezza dei fronti degli edifici*"), 49 ("*Altezza dei fronti degli edifici in rapporto alla larghezza delle vie*"), 50 ("*Strutture di copertura*"), purché nel rispetto delle normative generali, qualora ciò risulti utile a consentire il perseguimento di riconosciuti elementi di qualità architettonica e di miglioramento della qualità del contesto.

CAPO II - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

TITOLO I - PARAMETRI EDIFICATORI

Art. 44
Parametri urbanistici

Per quanto concerne la definizione di superficie coperta (S.c.), rapporto di copertura (R.c.), superficie lorda di pavimento (S.l.p.), volume (V), altezza (H), *Indice di Permeabilità (I.P.), Densità arborea (Da e Densità arbustiva (Dar)* si rimanda alle definizioni contenute negli strumenti generali di pianificazione urbanistica.

Art. 45
Norma generale

Le disposizioni in tema di distanze del presente titolo si applicano alla realizzazione di nuovi manufatti edilizi, agli interventi di sostituzione edilizia, agli ampliamenti in aderenza ed in sopraelevazione; in quest'ultimo caso le distanze sono misurate con riferimento al perimetro del sopralzo stesso.
Le disposizioni in materia di distanze del presente titolo non si applicano alla ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione con ricostruzione di edificio che mantenga i medesimi sagoma e sedime dell'edificio preesistente, fatto salvo quanto previsto all'art. 51 (*Distanze minime dai corsi d'acqua*).
Ai fini del calcolo dei distacchi tra edifici e delle distanze dai confini, sono esclusi :

- gronde, cornicioni, balconi, pensiline e sporti aventi uno sbalzo inferiore o uguale a m 2,50;
- eventuali corpi aggettanti per una profondità di m 0,40 quando siano relativi a sovrastrutture di carattere decorativo o atte alla realizzazione di alloggiamenti per canalizzazioni verticali;
- fatto salvo quanto previsto dal codice civile in materia di costruzioni non hanno rilevanza, agli effetti della misurazione dei distacchi tra edifici e delle distanze dai confini, le parti edificate in interrato ed i seminterrati, che non sporgano dal caposaldo di riferimento più di m 1,20 all'estradosso della copertura, comprese anche le sistemazioni di finitura (pavimentazioni, manto erboso, ecc).

Nell'ambito dei piani attuativi, e limitatamente alle aree interne agli stessi e non quindi riguardo le aree esterne al perimetro di piano attuativo, sono ammesse distacchi tra i fabbricati, distanze dai confini e distanze dalle strade inferiori a quelle indicate nei successivi articoli, purché coerenti con la strumentazione urbanistica generale.
Per motivate ragioni estetiche, funzionali o urbanistiche, l'Amministrazione comunale può richiedere l'allineamento con edifici o manufatti preesistenti, sia nel caso di allineamento a costruzioni più arretrate rispetto alle distanze minime dai confini o dal ciglio stradale, sia nel caso di costruzioni preesistenti più avanzate, ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici stabilita dalla strumentazione urbanistica e dalla normativa generale in materia.
Allo stesso modo può essere richiesta, oltre che dall'Amministrazione comunale anche dal soggetto proponente, e per motivate ragioni estetiche, funzionali o urbanistiche, la costituzione di fronti edilizi unitari o l'edificazione a confine, al fine di costituire o ricostituire una cortina edilizia.
Le disposizioni di cui ai due precedenti commi si applicano ai fronti interni solo nel caso in cui questi prospettino su spazi pubblici o privati d'uso pubblico.
Per cortina edilizia s'intende il fronte costruito di un edificio o di un insieme di edifici disposto, senza soluzioni di continuità e per una lunghezza significativa, lungo un asse viario urbano o lungo uno spazio pubblico o d'uso pubblico. In tal senso la cortina s'intende costituita, anche grazie all'intervento edilizio proposto, quando, lungo l'allineamento ed il fronte costruito previsto, i pieni costituiscono almeno il 70% dello sviluppo complessivo.

Nell'ambito della definizione del concetto di cortina, i singoli spazi vuoti, misurati sul medesimo allineamento, non devono eccedere di norma i m10, fatte salve eccezioni debitamente motivate.
Il margine di tolleranza nella valutazione dell'eventuale scostamento della linea di un fronte, rispetto all'allineamento costituito, piuttosto che nella valutazione della dimensione del singolo spazio vuoto, di cui al comma precedente, tale da non compromettere comunque l'unitarietà complessiva del fronte costruito e della cortina, va ponderato a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, previo parere della Commissione Edilizia o della Commissione per il Paesaggio.

Art. 46
Distanze tra edifici

I distacchi tra gli edifici vengono valutati tra le pareti degli stessi che si fronteggiano e sono misurati al piede dell'edificio sulla loro proiezione orizzontale.
Fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile in materia di costruzioni, non hanno rilevanza agli effetti della misurazione dei distacchi tra edifici, le costruzioni accessorie aventi un'altezza non superiore a m 2,50, misurata dal caposaldo altimetrico di riferimento dell'edificio oggetto d'intervento, purché esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento (delibera di Consiglio Comunale n. 162/I55386 Prot. Gen. Del 22/10/2001).
Nel caso di edifici che si fronteggiano, la distanza minima tra pareti, quando almeno una di esse sia finestrata, deve essere pari all'altezza della parete più alta, valutata nel tratto che si contrappone alla parete antistante, e comunque non inferiore a m 10,00. Nel caso di pareti fronteggianti di uno stesso edificio, quando almeno una di esse sia finestrata, dovrà essere rispettata la distanza minima di m 10,00.
Il distacco di cui ai precedenti due commi non si applica negli ambiti territoriali individuati come zona omogenea A, ai sensi del Decreto Ministeriale 02/04/1968 n. 1444, e perimetrati dalla strumentazione urbanistica generale come zone di recupero.
Nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente, la strumentazione urbanistica generale potrà prevedere distanze diverse.
Per pareti finestrate si intendono quelle che presentano aperture, siano esse realizzate ai fini aeranti o illuminanti, luci o vedute.
Dato atto che non vengono considerate contrapposte le pareti formanti, tra loro, un angolo superiore a 75°, in caso di pareti contrapposte di due distinti edifici, non si considerano, agli effetti della misurazione delle distanze tra pareti contrapposte, le rientranze, rispetto al piano di riferimento della parete principale, che abbiano una profondità inferiore a m 2,50.
Non si applicano le presenti limitazioni nel caso di pareti costituenti gallerie commerciali ed alle aperture al servizio di unità non residenziali su vicoli aperti al pubblico.
Per quanto riguarda le distanze tra pareti non finestrate si applica quanto previsto dal Codice Civile.

Art. 47
Distanze dai confini

La distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà si misura avendo come riferimento la proiezione orizzontale del perimetro del fabbricato, misurata al piede dell'edificio, compresi eventuali volumi aggettanti e vani tecnici, fino al punto più vicino del confine di proprietà
La distanza dei fronti dei fabbricati dai confini di proprietà del lotto sul quale insistono, dovrà essere pari alla metà dell'altezza complessiva del fronte e comunque non inferiore a m 5,00, fatti salvi gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63 e seguenti della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, per i quale non è posta una distanza minima dai confini, ma solo il rispetto delle distanze minime tra edifici poste dalle normative generali vigenti.

E' ammessa l'edificazione sul confine di proprietà o a distanza inferiore a quanto previsto dal precedente comma, purché si provveda a convenzione con il proprietario confinante, mediante atto di impegno sottoscritto registrato e trascritto, la futura eventuale edificazione la quale dovrà rispettare i criteri di distanza previsti dalle norme del precedente articolo 46 ("*Distanze tra edifici*").
I nuovi edifici o gli ampliamenti di edifici esistenti possono essere realizzati in aderenza ad edifici esistenti sul confine laterale, oppure dovranno essere distaccati da questi secondo quanto previsto dal precedente articolo 46 ("*Distanze tra edifici*").
Salvo diverse specificazioni della strumentazione urbanistica generale e fatte salve normative specifiche (Codice della Strada), ai fini della distanza dai confini si considerano anche le aree pubbliche o d'uso pubblico e le strade esistenti o di progetto adiacenti ai lotti oggetto d'intervento, con esclusione dei percorsi pedonali, gallerie e portici d'uso pubblico e fatti salvi gli interventi nell'ambito dei piani attuativi, gli interventi convenzionati, comunque denominati, e gli interventi di nuova edificazione i quali prevedano la realizzazione di opere di urbanizzazione in ottemperanza alle previsioni della strumentazione urbanistica.

Art. 48
Misurazione dell'altezza dei fronti degli edifici

L'altezza del fronte dell'edificio è data dalla differenza tra la quota massima della linea di intersezione tra il piano del fronte e il piano di estradosso della struttura di copertura e la quota del caposaldo altimetrico.
Qualora l'edificio sia dotato di cornicioni o strutture di coronamento, tale quota sarà misurata al punto più alto del cornicione o coronamento stesso, fatta salva la possibilità prevista al successivo comma 3 lettera c).
Ai fini della misurazione totale dell'altezza del fronte dell'edificio, sono esclusi:

a) i vani e le apparecchiature di cui al successivo comma 7 punti 1, 2, 3
b) i piani attici, purché gli stessi piani attici siano arretrati di una distanza pari o superiore all'altezza del fronte del piano attico, compresa la struttura di copertura
c) i parapetti pieni a coronamento delle coperture piane per un'altezza non superiore a m 1,20 dall'estradosso del piano di copertura, per la mitigazione di impianti tecnologici di qualsiasi natura.

Per caposaldo altimetrico s'intende:

- la quota del marciapiede, per gli edifici adiacenti a strade o spazi pubblici e/o d'uso pubblico sino alla profondità di m. 20 dal confine dallo spazio pubblico e/o d'uso pubblico; per la porzione di edificio eccedente detta profondità, la quota più bassa del terreno esistente in corrispondenza del perimetro della porzione di edificio eccedente tale profondità;
- la quota più bassa del terreno esistente in corrispondenza del perimetro dell'edificio, in tutti gli altri casi.

In caso di fronti adiacenti a vie in pendenza, l'altezza si misura sulla mezzeria del fronte del fabbricato.
L'Amministrazione si riserva la facoltà di indicare il caposaldo altimetrico nei seguenti casi:

- in assenza di marciapiede o di spazio pubblico o d'uso pubblico di riferimento;
- in contesti con particolari caratteristiche sotto il profilo ambientale, architettonico, orografico.

Il Dirigente, sentita la Commissione Edilizia o la Commissione per il Paesaggio, può concedere altezze superiori a quanto precedentemente prescritto quando si tratti di:

1. apparecchi di abbattimento, depurazione e trattamento degli scarichi gassosi;
2. vani tecnici strettamente connessi ai processi produttivi;
3. altre speciali attrezzature di carattere industriale, tecnologico, di telecomunicazione e pubblicitario.

Le torri campanarie e le ciminiere di opifici non sono soggette, ai fini dell'applicazione dei disposti del presente regolamento, a limitazioni dell'altezza.
L'altezza massima dei fronti degli edifici per i quali la strumentazione urbanistica prevede un'altezza semplicemente espressa in numero di piani, viene determinata moltiplicando il numero

di piani previsti dallo strumento urbanistico per m 3,20, esclusi i piani terra per i quale è prevista un'altezza pari a m 4,00.
La definizione di altezza massima, espressa in termini metrico – lineari, di cui al comma precedente vale anche per stabilire, in assenza in tal senso di puntuale indicazione urbanistica, il limite massimo indicato dallo strumento urbanistico entro cui concedere il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, nei casi di modifica delle altezze di gronda e colmo e delle linee di pendenza delle falde di copertura, fatta salva la possibilità di deroga di cui all'art. 62 comma 1 Legge Regionale 11/03/2005 n. 12
Qualora l'altezza sia espressa in numero di piani, il piano terreno o seminterrato viene considerato, ai fini del conteggio del numero dei piani dell'edificio, quando il suo sopraelevarsi (misurato all'estradosso del piano medesimo) rispetto al caposaldo altimetrico sia superiore a m 1,80.
I sottotetti o le loro porzioni, che abbiano altezza media ponderale (rapporto tra volume e superficie occupata) interna superiore a m 1,80, saranno considerati utili alla determinazione del numero massimo dei piani ammessi dalla norma della strumentazione urbanistica generale.
In caso di realizzazione di coperture, piane o inclinate, con essenze vegetali, non si computa, nell'altezza del fronte, lo spessore dello strato di coltivo necessario per l'attecchimento ed il mantenimento delle essenze.

Art. 49
Altezza dei fronti degli edifici in rapporto alla larghezza delle vie

Fatti salvi i limiti di altezza e di distanza previsti dalle normative vigenti, nonché i parametri urbanistici previsti dalla strumentazione urbanistica vigente, vengono di seguito elencati i criteri per la definizione dell'altezza massima dei fronti degli edifici in rapporto alla larghezza delle vie:

a) l'altezza dei fronti degli edifici da erigersi in fregio ad una via pubblica o privata non può essere superiore alla larghezza della via stessa sommata all'eventuale arretramento del fronte dell'edificio, salvo diversa previsione contenuta in uno specifico Piano Attuativo;
b) nel caso di costruzioni di piani superiori arretrati rispetto alla parete su strada, l'altezza complessiva non deve essere superiore alla somma determinata dalla larghezza della via più la profondità dell'arretramento di ciascun piano;
c) per gli edifici posti all'angolo di vie di larghezza diversa, è consentito anche per il fronte sulla via di larghezza minore mantenere l'altezza del fronte prospiciente la via di larghezza maggiore, per una profondità delle due vie di riferimento, dallo spigolo d'angolo dell'edificio, non superiore a m 20,00; oltre questo limite valgono le indicazioni di cui ai commi precedenti.

È facoltà dell'Amministrazione comunale, sentita la Commissione Edilizia o la Commissione per il Paesaggio, concedere e/o prescrivere, nel caso di vie già fiancheggiate in modo preponderante da fabbricati che ne precludono la possibilità di allargamento, altezze superiori in deroga alle disposizioni di cui ai commi precedenti, per motivi di equilibrio compositivo dei fronti stradali o di decoro urbano. Allo stesso modo, è facoltà di concedere e/o prescrivere che l'altezza del fronte prospiciente la via di larghezza inferiore venga realizzata in deroga ai criteri stabiliti ai commi precedenti.
La larghezza stradale viene determinata dalla media della larghezza della sede stradale prospiciente il fabbricato oggetto d'intervento, non tenendo conto dell'eventuale maggior ampiezza della sede stradale dovuta alla presenza di incroci.
Gli arretramenti volontari assunti non possono in alcun caso andare a beneficio del frontista.

Art. 50
Strutture di copertura

La conformazione geometrica della copertura dovrà essere inscrivibile in un solido avente le seguenti caratteristiche:

a) la base dovrà essere l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile,

b) l'altezza, misurata, all'esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, dall'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile all'estradosso della copertura, non dovrà essere superiore a m. 1,80;
c) l'altezza massima del colmo, misurata dall'estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile all'estradosso della copertura, non dovrà essere superiore a m 3,50,
d) i piani inclinati di raccordo tra il perimetro ed il colmo dovranno essere contenuti in una pendenza non superiore al 45%.

Nel caso di coperture a due falde, i timpani posti sui lati più corti potranno raggiungere l'altezza del colmo, senza che ciò determini aumento dell'altezza del fronte. Qualora i timpano vengano previsti sui lati più lunghi dell'edificio, l'altezza del fronte verrà determinata secondo i disposti di cui all'art. 50.
Le falde delle coperture inclinate aventi pendenza superiore al 30% dovranno essere dotate di idonei dispositivi ferma neve e di opportuni punti di sicurezza da utilizzarsi nelle normali operazioni di manutenzione della copertura.
In particolari casi è facoltà dell'Amministrazione, sentita la Commissione edilizia o per il Paesaggio, concedere soluzioni alternative e/o pendenze superiori e/o volumi tecnici fuoriuscenti dalle coperture sia piane che a falde che curve. E' altresì facoltà dell'Amministrazione, sentita la Commissione Edilizia o per il Paesaggio, in ragione delle rispettive competenze, in caso d'intervento di nuova costruzione o comunque di modifica in altezza della sagoma di un edificio esistente, prescrivere una particolare soluzione di copertura, ad esempio copertura a tetto piano anziché a falde inclinate, per motivate ragioni di carattere paesaggistico, ambientale e/o architettonico, quali, a titolo esemplificativo, la necessità di salvaguardia di visuali panoramiche di pregio ovvero il rispetto di un determinato ordine compositivo ed architettonico.
Tutti i nuovi edifici, nonché gli edifici oggetto di rifacimento della completa struttura della copertura, devono essere muniti di idonei manufatti fissi tali da consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulla copertura.
Quando i manufatti sono costituiti da dispositivi fissi di ancoraggio che permettono l'uso di altri attrezzi per garantire la sicurezza (ad esempio imbracatura di sicurezza, funi di trattenuta, ecc.), gli stessi devono risultare conformi alla normativa tecnica vigente. Tali manufatti devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità.
Costituiscono riferimento le Norme Tecniche UNI, il "*Regolamento locale d'igiene*", le eventuali direttive e linee di indirizzo dell'Azienda Sanitaria Locale e/o della Regione.

Art. 51
Distanze minime dai corsi d'acqua

Ai sensi della Delibera di Giunta Regionale n. 9/4287 del 25/10/2012, sino al recepimento del Documento di polizia idraulica nello strumento urbanistico, sul reticolo principale e minore valgono le disposizioni di cui al R.D. 523/1904, mentre per i canali di bonifica di cui all'Allegato D della sopraccitata Delibera valgono i vincoli del Regolamento Regionale n. 3/2010.
Pertanto gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ampliamento in aderenza dovranno rispettare la distanza minima di m 10,00 dal ciglio del corso d'acqua o dalla parete del condotto, in caso di corsi d'acqua intubati.
Per ciglio si intende il piede arginale esterno del corso d'acqua.

TITOLO II - REQUISITI DEGLI EDIFICI

Art. 52
Requisiti delle costruzioni e degli alloggi

I requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili sono definiti dalle norme del "*Regolamento locale d'igiene*" che viene assunto, per la parte riguardante le norme edilizie e delle costruzioni, come parte integrante ed integrativa del presente regolamento e al quale si rimanda.
Tutti i progetti edilizi dovranno quindi dimostrare il totale rispetto, oltre che delle norme urbanistiche, delle disposizioni del presente regolamento e di quelle del "*Regolamento locale d'igiene*", fatte salve le situazioni fisiche esistenti e già autorizzate o comunque conformi alla previgente normativa.

Art. 53
Seminterrati e sotterranei

Per seminterrato si intende quel locale che, per parte della sua altezza, si trova sotto il piano del marciapiede che costeggia il fabbricato; per interrato quel locale che si trova completamente sotto il piano dello stesso marciapiede.
I locali seminterrati ed interrati non possono essere destinati ed utilizzati come spazi principali dell'abitazione.
I locali seminterrati ed interrati possono essere utilizzati ad uso diverso dall'abitazione a condizione che siano rispettate le prescrizioni vigenti al riguardo in tema di igiene e sicurezza, fatte salve eventuali norme urbanistiche più restrittive.
Concorrono alla formazione del volume e della superficie lorda di pavimento complessiva, da calcolarsi secondo i criteri contenuti nella strumentazione urbanistica generale:

a) gli spazi accessori, di servizio, di pertinenza di unità a destinazione **residenziale**, con altezza interna maggiore di m 2,70, se gli stessi sono collocati entro la proiezione dell'edificio al suolo, e di m. 2,40, se posti all'esterno di quest'ultima;
b) gli spazi accessori, di servizio, di pertinenza di unità a destinazione **non residenziale**, con altezza interna maggiore di m 2,70, se gli stessi sono collocati entro la proiezione dell'edificio al suolo, nonché tutti quelli collocati all'esterno di quest'ultima.

Art. 54
Sottotetti

Per sottotetto si definisce lo spazio sottostante l'intradosso della copertura dell'edificio e sovrastante l'ultimo piano dell'edificio stesso.
Gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi non devono determinare alterazione della morfologia urbana; a tal fine devono essere individuati gli elementi progettuali più idonei atti ad assicurare, in armonia con il contesto edificato, il rispetto del decoro e dei caratteri architettonici dell'edificio oggetto dell'intervento.
I sottotetti con altezza media ponderale interna superiore a m 1,80 concorrono a costituire volume e superficie lorda di pavimento., oltre a quanto specificato dall'art. 48 del presente regolamento.
Ai sottotetti con altezza media ponderale interna inferiore o uguale a m. 1,80 viene riconosciuta esclusivamente la funzione di intercapedine tra l'ultimo piano abitabile e la copertura.
Ai sottotetti di cui al presente articolo è consentito l'accesso tramite scala fissa.

Art. 55
Abbaini, lucernari ed aperture in falda

Lucernari, abbaini ed aperture in falda devono essere congrui con la composizione architettonica dell'edificio e, di norma, non possono eccedere in proiezione la decima parte della superficie di falda, salvo comprovate esigenze funzionali o compositive da dimostrare con idonea relazione tecnica.
Il volume degli abbaini di nuova formazione non viene incluso nella volumetria utile per la determinazione dell'altezza media ponderale di cui all'articolo 63 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12, qualora non vengano modificate le quote d'imposta della gronda, di colmo e le linee di pendenza della falda del tetto.
In particolari casi è facoltà dell'Amministrazione, sentita la Commissione Edilizia o la Commissione per il Paesaggio, concedere soluzioni alternative alle disposizioni del comma 1.

Art. 56
Cortili e Cavedi

Si definisce cortile l'area scoperta compresa fra corpi di fabbrica e/o aree verdi e/o tra spazi pubblici, destinata al passaggio delle persone, a dar luce ed aria agli ambienti interni dei fabbricati.
Si definisce cavedio l'area scoperta interamente delimitata da fabbricati.

Art. 57
Scale di sicurezza

Le scale di sicurezza devono essere collocate all'interno degli stessi, nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza, prevenzione incendi e infortuni.
Nel caso di comprovata impossibilità tecnica, da documentare a cura del progettista con apposita relazione, di realizzare tali scale all'interno, le scale di sicurezza potranno essere collocate all'esterno degli edifici esistenti, purché progettate e realizzate tenendo conto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio a servizio del quale vengono costruite e nel rispetto del contesto circostante.
Tali scale, qualora realizzate con esclusione di copertura e/o chiusure perimetrali, non vengono computate nel conteggio degli indici di edificabilità *e* possono essere collocate, in deroga a quanto previsto dal presente regolamento, a distanza non inferiore a m 1,50 dai confini di proprietà e a distanza non inferiore a m 3,00 da pareti finestrate.

Art. 58
Ascensori

Gli ascensori da realizzare a servizio degli edifici devono essere collocati all'interno degli stessi, nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza, prevenzione incendi, infortuni e barriere architettoniche.
Nel caso di comprovata impossibilità tecnica di realizzare ascensori all'interno, impossibilità da documentare a cura del progettista con apposita relazione, essi potranno essere collocati all'esterno degli edifici esistenti, coerentemente con le caratteristiche architettoniche dell'edificio servito e nel rispetto del contesto circostante.
L'installazione di nuovi ascensori esterni sarà sottoposta al parere della competente Commissione (Edilizia o per il Paesaggio) che valuterà la congruità delle soluzioni compositive in relazione al contesto.

La realizzazione, in conformità con la normativa vigente in materia di abolizione delle barriere architettoniche, di ascensori (interni o esterni) in edifici legittimati antecedentemente alla data di entrata in vigore della L.R. n.13/1989, è considerata come opera di adeguamento impiantistico e tecnologico. Pertanto, gli ascensori di cui al presente comma non verranno considerati nel conteggio degli indici di edificabilità. A questi stessi ascensori non si applicheranno le norme contenute nel Titolo I del presente Capo, ferme restando le norme sulle distanze minime tra le costruzioni previste nel Codice Civile.
Agli ascensori, anche esterni, da realizzare in edifici legittimati dopo la data di entrata in vigore della L.R.n. 13/1989, non si applicano le norme sulle distanze previste nel Titolo I del presente Capo soltanto qualora ricorrano contemporaneamente queste tre condizioni:

a) siano realizzati in conformità con la normativa vigente in materia di abolizione delle barriere architettoniche,
b) siano garantiti, per l'edificio servito e per quelli fronteggianti, i parametri minimi di areazione ed illuminazione previsti dal regolamento locale di igiene,
c) siano rispettate le distanze minime tra le costruzioni previste dal Codice Civile.

Art. 59
Volumi tecnici

Sono considerati volumi tecnici quelli necessari per l'allocazione delle strutture tecnologiche finalizzate a garantire il funzionamento degli impianti, il deposito e/o lo smaltimento dei rifiuti. I volumi tecnici emergenti dalla copertura possono essere realizzati esclusivamente per documentate esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, non diversamente risolvibili e devono avere dimensioni strettamente proporzionali all'ingombro delle apparecchiature da alloggiare.
Nel caso di installazione di apparati tecnici in copertura, gli stessi non dovranno, di norma, essere visibili dalle pubbliche vie oppure essere celati alla vista anche con verde pensile e colorati in armonia con il colore della copertura. Eventuali soluzioni alternative dovranno essere valutate dalla Commissione Edilizia o per il Paesaggio.

Art. 60
Logge

Per loggia si intende il terrazzo aperto su uno o più lati, non aggettante rispetto al perimetro o al filo esterno dell'edificio.

Art. 61
Pergolati e gazebo

È ammessa la realizzazione di pergolati o gazebi posati su spazi lastricati o destinati a giardino.
Tali strutture non potranno essere posizionate a meno di m 1,50 dai confini di proprietà e non potranno essere coperte né chiuse lateralmente con strutture fisse.
Le strutture di cui al presente articolo, di norma, non potranno occupare una superficie superiore a mq 20 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza.
In particolari casi è facoltà dell'Amministrazione, sentita la Commissione Edilizia o la Commissione per il Paesaggio, concedere soluzioni alternative alle disposizioni del comma 2.

Art. 62
Allacciamento alle reti tecnologiche (energia elettrica, metano, telefono, fognatura, ecc.)
Locali per la raccolta differenziata dei rifiuti
Spazi e depositi per biciclette

Allacciamento alle reti tecnologiche: ogni edificio deve dotarsi di un manufatto nel quale avranno recapito le condutture distributive dei servizi in oggetto e saranno collocati gli strumenti di misurazione dei consumi (contatori).
Locali per la raccolta differenziata dei rifiuti: ogni edificio con più di 8 unità immobiliari, di nuova costruzione o oggetto di intervento di sostituzione edilizia nonché di ristrutturazione globale, deve dotarsi di un locale in cui depositare i contenitori diversificati per la raccolta differenziata delle immondizie. Tali locali dovranno avere le dimensioni minime di mq 12, ai quali vanno aggiunti altri mq 0,5 per ogni unità immobiliare in più, oltre alle prime 8. Tali manufatti, i cui accessi dovranno avere ampiezza adatta all'agevole passaggio dei bidoni, dovranno essere rivestiti di materiale impermeabile facilmente e perfettamente pulibile.
Qualora siano posti a livello della strada stessa e si affaccino sul marciapiede, potranno venir dotati di una apertura che consenta un facile accesso per lo sgombero delle immondizie.
Spazi di sosta e depositi per biciclette: gli edifici con destinazione d'uso residenziale di nuova costruzione o oggetto di intervento di sostituzione edilizia nonché di ristrutturazione globale composti da più di 8 unità immobiliari devono essere dotati di spazi comuni attrezzati per il deposito di biciclette. Tali locali, che dovranno essere preferibilmente posti nei piani interrati, dovranno avere le dimensioni minime di mq 16, ai quali vanno aggiunti altri mq 1,5 per ogni unità immobiliare in più, oltre alle prime 8.
Gli edifici con destinazione d'uso commerciale, produttiva e terziaria di nuova costruzione o oggetto di intervento di sostituzione edilizia nonché di ristrutturazione globale dovranno prevedere spazi comuni attrezzati per il deposito di biciclette nella misura minima di 1 posto bici/300 mq di superficie lorda di pavimento.
Nei cortili di edifici di nuova costruzione o oggetto di intervento di sostituzione edilizia nonché di ristrutturazione globale devono essere individuati spazi comuni attrezzati per il parcheggio delle biciclette di chi abita o lavora negli edifici da esso accessibili nella misura maggiore tra almeno un posto bici ogni unità immobiliare e un posto bici ogni 100 mq. di slp. Nel caso di edifici produttivi tale indice è ridotto a un posto bici ogni 300 mq. di slp.
I manufatti di cui ai commi precedenti sono considerati come volumi tecnici non computabili in termini urbanistici (volume, superficie lorda di pavimento e superficie coperta) e devono inserirsi armonicamente nel contesto.
Potranno essere realizzati anche in deroga alle disposizioni di cui all'articolo 49 (Distanze dai confini), ultimo comma, per quanto attiene le distanze dei manufatti dalle strade.

Art. 63
Autorimesse o posti auto privati - deposito cicli

Le autorimesse o posti auto privati devono essere realizzati nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di prevenzione incendi ed igieniche dettate dalla vigente normativa in materia. Le griglie di areazione dei corselli e/o degli spazi di manovra devono distare dalle finestre o aperture almeno m 3,00. Le autorimesse destinate ad un solo veicolo devono avere superficie netta minima di mq 18, esclusi gli spazi di manovra. Le rampe di accesso alle autorimesse non possono avere pendenze superiori al 20% e immissione diretta sulla carreggiata in strade ad alto traffico veicolare. In caso di dimostrata impossibilità al rispetto della predetta pendenza (=20%), potrà essere concesso, per autorimesse aventi capacità di parcamento non superiore a 9 autoveicoli, di derogare fino ad un massimo del 25%. La realizzazione delle autorimesse interrate non deve ostacolare il deflusso di corsi d'acqua esistenti e della fognatura comunale, né pregiudicare le linee di erogazione di servizi di interesse pubblico (acqua, energia elettrica, metano, telefono), né alterare l'equilibrio idrogeologico del sottosuolo. Quando la conformazione strutturale dell'organismo edilizio o le dimensioni dell'area di pertinenza non consentano la formazione al proprio interno di spazi di manovra adeguati, è ammessa la realizzazione di accessi ai parcheggi

tramite sistemi automatizzati di elevazione e movimentazione meccanizzata o con rampe regolate da impianto semaforico. In tal caso devono comunque essere realizzati spazi di attesa degli autoveicoli, al di fuori della sede stradale dimensionati in modo tale da non creare ostacolo ai flussi veicolari sulle carreggiate.
Dal 01 giugno 2014 per il conseguimento del titolo abilitativo edilizio relativo alla realizzazione di edifici ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, è obbligatoria l’installazione di un congruo numero di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione degli autoveicoli utilizzanti gli spazi a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso. Per ogni box è invece obbligatorio prevedere il singolo punto di ricarica.

Art. 64
Autorimesse pubbliche o d’uso pubblico

Ai fini del presente regolamento per autorimesse pubbliche o d’uso pubblico si intendono tutti i ricoveri per autoveicoli al chiuso, interrati o meno, aperti al pubblico, che vengano utilizzati, anche parzialmente, a rotazione su base oraria o giornaliera.
Le autorimesse pubbliche o d’uso pubblico devono essere realizzate nel rispetto di tutte le norme igieniche, di sicurezza e di prevenzione incendi dettate dalle vigenti leggi, decreti e regolamenti.
Qualora queste ultime vengano realizzate al di sotto o in prossimità di aree verdi, o al di sotto di strade o piazze pubbliche, le relative bocche di areazione devono venir realizzate in modo tale da non recare molestia o danno e sfociare almeno m 3,00 al di sopra del piano di calpestio dell’area soprastante, qualora non esistano edifici circostanti in un raggio di m 10,00. In ogni altro caso, le bocche di areazione delle autorimesse in esame, devono sfociare al di sopra del colmo del tetto più alto degli edifici circostanti.
Dal 1 giugno 2014 per il conseguimento del titolo abilitativo edilizio relativo alla realizzazione o alla ristrutturazione di autorimesse pubbliche o di uso pubblico è obbligatoria l’installazione di un congruo numero di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione degli autoveicoli utilizzanti gli spazi a parcheggio all’interno delle stesse, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso. In tali autorimesse deve essere realizzato almeno un idoneo servizio igienico per il personale addetto.
Le autorimesse pubbliche dovranno essere presegnalate da apposita segnaletica.

CAPO III - REQUISITI DEGLI INTERVENTI CHE INCIDONO SULL'AMBIENTE URBANO

TITOLO I – INTERVENTI DI RILEVANZA ESTERNA

Art. 65
Norma generale

Gli interventi edilizi che incidano sull'aspetto esteriore di un edificio e le nuove costruzioni devono essere progettati considerando soprattutto i valori storico-artistici, ambientali ed architettonici dell'edificio medesimo e del contesto circostante.
Le nuove costruzioni e le ricostruzioni di edifici, anche privi di connotazione storico-architettonica, ubicate in zone anche esterne alla città antica, devono comunque rispettare e/o favorire con la loro disposizione ed aspetto esteriore la salvaguardia di alberi di alto fusto o comunque significativi e gli scorci prospettici, le visuali e le vedute sul verde.
E' vietato utilizzare la facciata per collocarvi elementi aggiuntivi, impianti tecnologici di qualsiasi genere ad eccezione dei servizi primari e di quanto indicato all'art. 71. Può tuttavia essere autorizzata, previa presentazione di specifico progetto di inserimento estetico-ambientale, l'apposizione di vetrinette, insegne e/o scritte di identificazione commerciale e pubblicitaria, installazioni luminose, tende solari, lapidi commemorative, targhe, secondo le indicazioni riportate agli articoli seguenti.

Art. 66
Interventi sulle pareti esterne degli edifici e disciplina del colore
PIANO DEL COLORE

Tutti gli interventi da realizzare sui prospetti e sui fronti degli edifici, ivi compresa l'intonacatura, la tinteggiatura e la colorazione dei serramenti esterni, dovranno essere coerenti ed unitari rispetto alle caratteristiche architettoniche del fabbricato e dovranno rapportarsi con il contesto circostante al fine di assicurare una significativa integrazione armonica.
La valutazione dell'inserimento armonico nel contesto si dovrà basare sui seguenti elementi:

a) la visione d'insieme della via o della piazza,
b) le caratteristiche architettoniche e storiche del fabbricato e del contesto al fine di assicurare una significativa integrazione armonica.
c) l'impianto spaziale,
d) gli elementi architettonici limitrofi,
e) la luminosità del contesto e della superficie oggetto d'intervento,
f) la sua estensione in rapporto agli altri elementi di prospetto quali griglie, infissi, portoni, ecc. o decorativi,
g) le relazioni cromatiche con la vegetazione e le attrezzature urbane circostanti.

E' escluso l'utilizzo di materiali plastici e vernici protettive trasparenti ad elevata lucentezza. Soluzioni figurative o particolari tecniche di finitura devono ottenere preventivo assenso dell'ufficio comunale competente.
Gli edifici intonacati in tutto o in parte, non possono subire interventi di scrostatura, anche parziale, finalizzati all'evidenziazione delle strutture murarie in pietra o mattoni.
In seguito a ritrovamenti in sito di particolare interesse monumentale, storico-artistico o documentario, ovvero in presenza di particolari situazioni ambientali, possono essere concesse soluzioni di finitura in deroga alle disposizioni suddette. Ciò è comunque possibile unicamente in seguito all'approvazione di uno specifico progetto che evidenzi chiaramente, sostenga e giustifichi le scelte proposte ed in funzione di un migliore e più corretto inserimento ambientale ovvero di una maggior valorizzazione del manufatto.

Nei casi di edifici in cortina in cui non sia possibile individuare le coloriture originarie dovranno essere utilizzate cromie che si rapportino in modo adeguato ed armonico con le tinte delle facciate degli edifici circostanti.
La colorazione degli infissi dovrà armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata. È inoltre obbligatorio che tutti gli infissi esterni dello stesso edificio e della stessa unità edilizia abbiano la medesima tinta e tonalità, fatti salvi specifici studi cromatici valutati positivamente dall'Amministrazione comunale.
La finitura delle facciate dovrà essere eseguita con materiali adatti allo scopo e durevoli. È possibile il mantenimento a vista del cemento armato purché la sua superficie sia trattata con idonei protettivi che ne impediscano il degrado. Per l'utilizzo di facciate continue e di vetrate a specchio potrà essere richiesta la presentazione di uno specifico studio preliminare di inserimento nel contesto.
Gli interventi di colorazione dei prospetti esterni degli edifici dovranno di norma essere estesi all'intero fabbricato, quando questo costituisce un unico corpo uniforme e contiguo, prescindendo dalle divisioni proprietarie o catastali.
Potranno essere valutate soluzioni di colorazione diverse da quanto sopra, qualora le caratteristiche architettoniche, tipologiche del fabbricato e il contesto in cui questo è inserito, lo consentono.
Tuttavia, intonaci, le tinteggiature esterne e i materiali di rivestimento e di finitura, dovranno caratterizzarsi come un insieme armonico e coerente lungo ciascun fronte dell'edificio.
In particolare tutti gli infissi esterni dello stesso edificio dovranno avere la medesima tinta e tonalità e dovranno armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata.
Le operazioni di rintonacatura e di tinteggiatura degli edifici esistenti non dovranno arrecare pregiudizio alla leggibilità di preesistenti decorazioni, rilievi, fregi e altri elementi decorativi architettonici e/o pittorici di pregio esistenti sulle facciate, che devono essere conservati e valorizzati.

Nelle zone della città assoggettate al "Piano del Colore", la scelta del colore da attribuire alle facciate, ai serramenti ed agli infissi dovrà basarsi sulla tipologia di analisi e studi indicati dal piano medesimo. Quanto indicato negli elaborati costituenti il piano del colore, rappresenta criterio obbligatorio e vincolante in materia.
Per quanto riguarda gli immobili e le zone tutelati dal Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, quelli ricompresi nel perimetro della Città Storica Antica e Moderna nonché quelli ricompresi nel perimetro dei Piani Particolareggiati dei Vecchi Nuclei, ancorché non interessati dal Piano del Colore, il colore delle facciate dovrà preferibilmente essere ricondotto a quello originario o originale, derivante da approfondite indagini e studi le cui metodologie dovranno rifarsi al piano di settore elaborato dall'Amministrazione comunale.
Le richieste di colorazione integrale dei fronti degli edifici, dovranno essere adeguatamente documentate e saranno valutate dall'Amministratore secondo i seguenti criteri:

a) nel caso di intervento di nuova edificazione o di ristrutturazione integrale dell'edificio esistente, la valutazione del colore è contestuale a quella del progetto architettonico, sentita la Commissione Edilizia o la Commissione del Paesaggio per gli aspetti di competenza;
b) nel caso di interventi relativi alle sole facciate, il colore dovrà essere concordato con il competente ufficio comunale che, qualora ne ravvisasse la necessità, potrà acquisire il parere della competente Commissione.

Nei casi di valutazioni estetiche non coincidenti alle specifiche richieste della committenza, prevale il giudizio espresso dall'Amministrazione comunale.

Art. 67
Zoccoli e decorazioni

Lo zoccolo delle case prospicienti la pubblica via e dei muri di cinta, deve essere costituito da materiali durevoli e resistenti ed avere un'altezza di almeno m 0,60.
Questa disposizione vale anche per i fabbricati costruiti in arretramento, quando la zona di arretramento non venga cintata.

Deve inoltre essere garantito, sulle facciate dei fabbricati prospicienti la pubblica via e sui muri di cinta, per una fascia continua di altezza pari a m 2,50 misurata dal piede del fabbricato, o comunque su tutto il muro di cinta quando più basso, un trattamento protettivo anti-graffiti operato mediante sistemi di protezione, atossici e per quanto possibile biodegradabili, che permettano una facile pulizia delle superfici imbrattate.
Lo zoccolo delle case non potrà mai occupare alcuna parte dell'area stradale.
I capotti termici finalizzati al risparmio energetico degli edifici esistenti e realizzati nel limite max di 30 cm. non sono computati ai fini delle distanze. Qualora gli stessi sbordino sull’area pubblica o assoggettata all’uso pubblico dovranno essere subordinati a concessione precaria di occupazione di suolo pubblico per il loro mantenimento.
Le decorazioni degli edifici, qualora siano ad altezza inferiore a m 4,50 dal suolo, non possono sporgere sull'area stradale più di cm 3.
Prescrizioni particolari potranno essere impartite qualora si tratti di edifici monumentali o di particolare pregio.

Art. 68
Strutture aggettanti su suolo pubblico

La realizzazione di strutture aggettanti su suolo pubblico (balconi, pensiline, gronde, cornicioni, ecc.) verrà valutata caso per caso sentita eventualmente la Commissione edilizia o quella per il Paesaggio in relazione a specifici aspetti funzionali, architettonici, estetici o ambientali; potrà essere assentita solo se l'aggetto non sia superiore al 10% della larghezza stradale e con un massimo di m 1,50, per balconi e gronde, e sia posto a non meno di m 4,50 di altezza, misurata fra l'intradosso e il suolo a filo della parete.
Se la strada è munita di marciapiedi, l'altezza minima consentita dovrà essere non inferiore a m 3,50 (misurata fra l'intradosso e il marciapiedi, a filo della parete) e l'aggetto, oltre a rispettare i limiti sopra indicati, dovrà essere arretrato di almeno m 0,50 dal filo del marciapiedi stesso.

Art. 69
Strutture aggettanti su suolo privato

Negli spazi liberi tra un fabbricato e i confini con altre proprietà, possono essere realizzate strutture aggettanti (balconi, pensiline, ecc.) per una profondità che consenta di mantenere almeno i m 2,50 di distanza tra il limite dell’aggetto ed il confine di proprietà opposto
In caso di interventi su edifici esistenti, posti a distanza dai confini inferiore a quella consentita dal presente regolamento, fatta salva la norma di cui al comma 1, la realizzazione di corpi aggettanti ed i loro limiti verrà valutata in relazione agli aspetti funzionali, architettonici, estetici o ambientali.
Le strutture aggettanti che siano collegate tra loro da piano a piano costituiscono fronte del fabbricato, agli effetti delle distanze.
È in facoltà dell’Amministrazione consentire il collegamento verticale delle strutture aggettanti, senza che lo stesso sia considerato fronte del fabbricato, sentita la Commissione Edilizia o per il Paesaggio in relazione agli aspetti funzionali, architettonici, estetici e/o ambientali

Art. 70
Interventi di recinzione

Salvo quanto prescritto dalla strumentazione urbanistica comunale, dalla strumentazione urbanistica sovracomunale attinente il Parco dei Colli di Bergamo o da piani attuativi, il proprietario può, in qualunque tempo, chiudere il proprio terreno, edificato o meno, con recinzioni leggere (pali e rete senza muri e fondazioni continue) e consone all’ambiente.

Recinzioni diverse (ivi compresi muri di cinta, cancellate e barriere metalliche) possono essere realizzate solo laddove esse non risultino in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente ed abbiano altezza complessiva non superiore a m 2,00, misurata a partire dal fondo più basso.
Le recinzioni debbono essere realizzate in materiali non pericolosi e durevoli, con adeguata zoccolatura per il contenimento dell'acqua, ed avere, di norma, una trasparenza pari, per ciascun metro quadrato di superficie, almeno al 50% della superficie stessa; eventuali soluzioni, diverse quanto a trasparenza, potranno essere ammesse, tenendo conto del loro positivo inserimento ambientale e della loro rispondenza a specifiche esigenze dell'insediamento posto nell'area da recingere.
Le recinzioni da realizzare in adiacenza a spazi pubblici o di pubblico transito dovranno altresì rispettare gli allineamenti prescritti, in funzione di esigenze di sicurezza del traffico, di adeguatezza delle sedi viarie e dei marciapiedi, nonché gli eventuali allineamenti preesistenti.
Cancellate e recinzioni devono accordarsi per tipologia e colore con il resto della facciata.
Le recinzioni in corrispondenza dei passi carrabili e di intersezioni stradali non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Pertanto non possono essere previste installazioni di siepi o altri elementi che vadano a limitare la visibilità dei veicoli in uscita dal passo carrabile.

Art. 71
Tende, lapidi, vetrinette e decorazioni murali

È consentita l'apposizione alle porte ed alle finestre, di tende che possono anche aggettare sullo spazio pubblico, con l'osservanza delle prescrizioni che verranno impartite nei singoli casi, a condizione che siano retrattili e che non abbiano strutture d'appoggio fisse.
Le tende poste sulle aperture dei piani terreni, sono proibite quando le aperture prospettino su strade prive di marciapiedi. Nelle strade con marciapiedi l'aggetto dovrà essere arretrato di almeno m 0,50 alla larghezza dei marciapiedi stesso.
Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere posti ad altezza inferiore a m 2,20 dal marciapiedi; sono proibite le appendici verticali, anche di tela, o guarnizioni di frangia che scendano al di sotto di m 2,20.
Le lapidi poste su facciate di edifici anche privati a ricordo e commemorazione di personaggi o di eventi storici, sono da ritenersi inamovibili, salvo autorizzazione comunale e delle altre competenti autorità. L'apposizione di nuove lapidi è soggetta a permesso di costruire gratuito e saranno valutati, caso per caso, in relazione agli aspetti funzionali, architettonici, estetici o ambientali dell'edificio.
Non si possono eseguire sulle facciate delle case e su altri muri esposti alla pubblica vista, dipinti figurativi ed ornamentali di qualsiasi genere, senza avere ottenuto l'approvazione dei relativi progetti e bozzetti.
È altresì soggetta a preventiva valutazione, la posa di vetrinette, che non devono alterare o coprire gli elementi architettonici dell'edificio e che devono rimanere entro il filo di facciata senza sporgere sul suolo pubblico.

Art. 72
Applicazione di segnalazioni di pubblica utilità

L'Amministrazione comunale può, previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:

a) le targhe con indicazione dei nomi attribuiti alle aree pubbliche;
b) i cartelli per segnalazioni stradali;
c) le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
d) le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, tramviari e filoviari;

e) i cartelli indicatori dei servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie; i cartelli segnalatori dei servizi postali, telefonici e simili; gli orologi elettrici;
f) gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
g) le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone e deve avvenire nel rispetto dei valori ambientali.
Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso all'Amministrazione comunale, che prescrive nel più breve tempo possibile le cautele del caso.
L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario. Gli indicatori numerici vengono posati esclusivamente a cura dell'Amministrazione comunale utilizzando materiale appropriato.
In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori in precedenza assegnatigli.

Art. 73
Cartelli, manifesti, insegne

Fatte salve le autorizzazioni specifiche previste dalla norma vigente in materia, nonché fatti salvi regolamenti specifici approvati dall'Amministrazione Comunale, è soggetto ad autorizzazione il posizionamento di oggetti di qualsiasi genere sui fabbricati, sulle aree libere di pertinenza degli stessi o sulle aree non edificate, sia private che pubbliche, o d'uso pubblico. L'autorizzazione è preceduta dal parere della Commissione Edilizia o per il Paesaggio.
Quando il posizionamento di tali oggetti sia a scopo pubblicitario, l'autorizzazione comunale deve essere preceduta dal parere della Commissione Edilizia o per il Paesaggio, al fine di valutare e garantire il rispettato del decoro urbano e l'armonioso inserimento nel contesto.
Ai fini di tale accertamento, la domanda di autorizzazione deve essere corredata da:
a) documentazione fotografica generale e di dettaglio dell'edificio**;**
b) elaborati grafici costituiti da estratto mappa in scala 1:2000, piante, sezioni e prospetto in scala 1:100,
c) particolari dell'insegna in scala 1:20.

E' vietata l'esposizione di oggetti e insegne luminose a scopo di pubblicità, nonché l'affissione di cartelloni di pubblicità:
a) sui prospetti e sui degli edifici prospicienti piazze monumentali
b) su muri e decorazioni architettoniche di chiese, palazzi di carattere storico artistico,

E' inoltre vietato porre insegne a bandiera all'interno del centro edificato. L'installazione di queste potrà venire concessa previa valutazione della Commissione Edilizia o per il Paesaggio per motivate ragioni artistico-architettoniche e di corretto con il contesto architettonico nonché con i caratteri paesaggistici dell'ambito di riferimento. In questi casi, l'insegna non dovrà trovarsi ad un'altezza inferiore a m 2,20 dal sottostante piano di calpestio.

Art. 74
Prescrizioni edilizie per le attività terziarie, commerciali ed artigianali compresi nel perimetro di cui all'elaborato PR 11 del Piano delle Regole

La facciata, o porzione della stessa, interessata dall'attività commerciale e artigianale, non dovrà avere una colorazione diversa dal resto del fronte dell'edificio. Le zoccolature, le modanature o gli ornamenti intorno alle aperture esistenti non devono subire alcuna alterazione per effetto dell'insediamento dell'attività.

L'interno dell'esercizio dovrà essere illuminato in modo tale da non variare le condizioni luminose dello spazio pubblico circostante.
Non sarà possibile realizzare una nuova vetrina, quando questo comporti una modifica sostanziale della facciata. Se la vetrina è preesistente rispetto all'insediamento dell'attività, essa non potrà essere modificata in modo radicale, ma dovrà mantenere gli aspetti architettonici ed edilizi originali e le modifiche apportate dovranno essere coerenti con il contesto storico-architettonico. Le modifiche agli accessi delle vetrine saranno valutate puntualmente e saranno consentite quelle necessarie e conformi alla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
Le parti in vetro della vetrina non potranno avere colorazione alcuna.
Vetrine e accessi non potranno essere dotati di serramenti od ornamenti che contrastino con lo stile o con le caratteristiche storiche e architettoniche dell'edificio, del borgo e della zona. I colori delle vetrine e accessi dovranno essere sobri e di gamma cromatica in armonia con i colori dei fronti ai quali appartengono.

Art. 75
Disciplina del verde

La formazione, la conservazione e/o la sostituzione del verde sia negli spazi pubblici o ad uso pubblico che privati è assoggettata alle specifiche norme contenute nel "*Regolamento per la tutela del verde urbano*" adottato dal Consiglio comunale.

Art. 76
Strade private

Le strade private su cui non insistono servitù pubbliche possono essere chiuse con cancello, sbarra, paracarro a scomparsa od altri idonei impianti. Per ragioni di sicurezza la chiusura può essere prescritta dall'Amministrazione comunale.
I piani attuativi individuano come private le strade non destinate a collegare fra di loro almeno due o più spazi pubblici esistenti all'esterno dell'ambito territoriale oggetto del piano attuativo medesimo, ferma restando la possibilità per la Pubblica Amministrazione di individuare strade pubbliche o comunque d'uso pubblico anche all'interno del Piano Attuativo.
Le strade private devono avere una carreggiata di larghezza tale da consentire l'accesso dei mezzi di soccorso e prevedere idonei percorsi pedonali o ciclopedonali.
Le condizioni e il regime dell'occupazione del suolo pubblico o d'uso pubblico, sono disciplinate dal "*Regolamento per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione del relativo canone.*

Art. 77
Portici e gallerie

I portici, le gallerie ed altri luoghi privati aperti al pubblico passaggio devono essere pavimentati con materiale idoneo (antiscivolo) ed appropriato all'ambiente e alla funzione e sempre debitamente illuminati.
La manutenzione, l'illuminazione e la pulizia dei medesimi sono carico dei proprietari.
L'Amministrazione comunale può disporre o consentire limitazioni di orario all'apertura di detti spazi e luoghi per ragioni di sicurezza.

Art. 78
Passi carrabili

L'apertura di passi carrabili sulla pubblica via è subordinata al rilascio della relativa autorizzazione da parte del competente ufficio di suolo pubblico ed è subordinata al rispetto delle norme contenute nel *"Regolamento per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione del relativo canone"* ed in quelle contenute nel *"Regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo Codice della Strada".*
Nel caso di realizzazione di nuovo accesso carrale interamente su suolo privato senza manomissione e/o modifica del suolo pubblico, sarà comunque necessario acquisire il parere del competente ufficio mobilità ai fini delle verifiche di cui al "*Regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo Codice della Strada".*
Analoghe procedure si applicano in caso di modificazioni di accessi già esistenti.
I passi carrabili sono realizzati nei modi e con le caratteristiche stabilite dal Codice della Strada e relativi regolamenti attuativi, nonché nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
a) i passi carrabili devono essere realizzati preferibilmente in modo tale che l'accesso e l'uscita sulla carreggiata avvenga senza invadere la corsia opposta;
b) ove il lotto o la costruzione fronteggi più strade, l'accesso è posto su quella a minor traffico salvo obbiettive impossibilità costruttive.
L'apertura o la modifica di passi carrabili, sia in presenza di marciapiede che in assenza dello stesso, è concessa a condizione che la distanza del passo carrabile dall'intersezione stradale più vicina sia pari ad almeno m 12,00.
L'apertura di più passi carrabili può essere autorizzata solo quando sussistano comprovate esigenze di viabilità interna e/o esterna all'area interessata.
L'accesso carrabile diretto dallo spazio pubblico è consentito, salvo casi eccezionali e per strade con traffico estremamente limitato, a condizione che gli spazi interni alla proprietà consentano l'inversione di marcia e la re immissione dei veicoli a marcia in avanti sullo spazio pubblico.
L'accesso carrabile non può essere autorizzato con immissione diretta sulla carreggiata in strade urbane di scorrimento, così come classificate dal Piano Urbano del Traffico.
Qualora lo spazio privato sia utilizzato come parcheggio aperto al pubblico o per attività produttive, commerciali e di deposito, il numero, la posizione e l'ampiezza dei passi carrabili debbono essere idonei a contemperare le esigenze del traffico in entrata ed in uscita con quelle della sicurezza e della circolazione.
L'accesso dalle strade alle autorimesse a quota diversa dalla strada deve essere assicurato, sull'area privata, per mezzo di rampe antisdrucciolevoli con pendenza conforme a quanto previsto dal precedente art. 63, eventualmente dotate di scalinata o percorsi dentati per i pedoni. Tali rampe devono essere precedute da tratti in piano o con pendenza limitata, da realizzare fuori dalla sede stradale, aventi lunghezza non inferiore a m 4,50, che consentano lo stazionamento dei veicoli durante le manovre di entrata e uscita, onde evitare l'impegno della carreggiata e/o del marciapiede ed in modo da garantire una buona visibilità.
L'Amministrazione può prescrivere l'uso di soluzioni alternative alla rampa in presenza di particolari situazioni di carattere ambientale o di sicurezza.
I cancelli posti sui passi carrabili devono essere, di norma, arretrati rispetto alla strada di uno spazio sufficiente per la sosta al di fuori della carreggiata di un veicolo in attesa di ingresso, fatte salve eventuali deroghe, consentite dalla legge, in relazione all'adozione di sistemi automatici di apertura, nelle zone con traffico estremamente limitato.
I passi carrabili degli edifici residenziali non devono avere larghezza superiore a m 5,00.
Sono fatti salvi i passi carrabili autorizzati prima dell'entrata in vigore del presente regolamento. La modifica della larghezza dei passi carrabili esistenti comporta l'adeguamento alle norme contenute e richiamate nel presente regolamento, fatta salva diversa valutazione per modifiche di lieve entità.

Art. 79
Edicole e chioschi

La realizzazione su suolo pubblico o assoggettato all'uso pubblico, di edicole o di chioschi, temporanei o permanenti è subordinata alle norme contenute nel *"Regolamento per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione del relativo canone"*, fatti salvi dispositivi regolamentari specifici in materia approvati dall'Amministrazione Comunale.
In particolare i chioschi e le edicole su aree pubbliche o assoggettate all'uso pubblico non sono considerati manufatti edilizi e pertanto non sono assoggettate al rispetto del titolo I del Capo II del presente regolamento e potranno essere posizionati previa verifica dei requisiti igienico-sanitari purché non in contrasto con le norme del Codice della Strada e dei relativi regolamenti attuativi.
E' comunque facoltà dell'ufficio preposto al rilascio delle relative concessioni, valutare in sede di commissione edilizia la compatibilità delle dimensioni e dell'aspetto estetico del manufatto stesso con riferimento al contesto in cui questo deve essere inserito.
In particolare per i chioschi e per le edicole ricadenti in ambiti di tutela di cui al D.Lgs. 42/2004 è fatto obbligo ottenere i pareri e le autorizzazioni del caso. Tale procedura non si applica ai chioschi provvisori realizzati in funzione di un evento o di una manifestazione, che devono essere rimossi al cessare degli stessi .

Art. 80
Lotti di terreno in edificati direttamente utilizzati per attività produttive o deposito

L'uso del terreno per attività di deposito, purché compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e la salvaguardia ambientale, può avvenire solo alle seguenti condizioni:

a) presenza di recinzione, eventualmente anche in muratura,
b) presenza di quinte murarie o siepi atte ad evitare che l'area, vista dall'esterno, assuma un aspetto degradato o disordinato.

Le aree adibite a deposito devono essere mantenute perfettamente pulite ed in condizioni igienico sanitarie decorose.

TITOLO II - NORME PER L'INSERIMENTO ESTETICO DEGLI IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA E DEGLI APPARATI RADIOELETTRICI

Art.81
Disciplina generale

Gli impianti di cui al presente Titolo devono essere installati nel rispetto del decoro cittadino e dell'estetica, nonché dei valori storico-architettonici dell'edificio servito e con il corretto inserimento nel contesto circostante a salvaguardia dei valori ambientali e paesistici.
In caso di interventi di nuova costruzione, di sistemazione globale dell'immobile o di sistemazione globale dell'impianto di ricezione radio/televisiva, questo deve essere di tipo centralizzato.

Art. 82
Installazione degli impianti di telecomunicazioni e per la radiotelevisione

Per l'installazione degli impianti di telecomunicazioni e per la radiotelevisione, si demanda alle normative di settore e del regolamento comunale per la "disciplina urbanistico/territoriale e la

minimizzazione dell'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici nella localizzazione di infrastrutture e impianti radioelettrici, per la telefonia mobile e per la radiodiffusione".
Nelle zone identificate nello strumento urbanistico vigente nella "Città Storica Antica e Moderna" è comunque preferibile la tipologia a microcelle.
Restano ferme le disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 e le verifiche degli ambiti di sensibilità paesistica di cui allo studio paesistico di dettaglio allegato al PGT, con particolare riferimento a quanto previsto agli elaborati SP3 e SP5.
E' tuttavia facoltà dell'amministrazione sottoporre alla valutazione della competente commissione l'installazione di nuovi impianti o di tralicci posti al di fuori degli ambiti tutelati.

TITOLO III - MANUTENZIONE E DECORO DEGLI EDIFICI

Art. 83
Manutenzione e decoro degli edifici

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio in tutte le sue parti in piena conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene ed in condizioni di decoro.
In particolare, i proprietari sono tenuti a mantenere in buono stato i prospetti, i fronti, le gronde ed i canali di gronda i fumaioli ed i camini degli stabili, nonché i pilastri ed i soffitti dei porticati, le pareti degli anditi, degli atri, delle scale, dei corridoi e di tutti i luoghi d'uso comune, per quanto riguarda i rivestimenti, gli intonaci, le tinteggiature dei muri.
In caso di inottemperanza agli obblighi previsti ai due precedenti commi, il Comune provvede d'ufficio all'esecuzione delle opere necessarie, a spese del proprietario, quando questi, regolarmente diffidato, non abbia provveduto nel termine prefissato all'esecuzione degli interventi connessi alle esigenze di decoro, di igiene ed incolumità pubblica
Il ripristino delle condizioni originarie delle facciate e coperture deturpate da atti vandalici (scritte o disegni) non è subordinato ad alcuna forma di autorizzazione e può essere effettuato tempestivamente dal proprietario.
È vietato utilizzare la facciata per collocarvi elementi aggiuntivi. Gli impianti dei servizi primari sono sempre consentiti nel rispetto delle procedure previste per legge.
Gli impianti tecnologici di qualsiasi genere sono soggetti a preventiva valutazione di inserimento estetico- ambientale qualora visibili e impattanti sui prospetti degli edifici.
Alla medesima valutazione sono pure subordinate eventuali apparecchiature tecnologiche per la telecomunicazione e la diffusione di energia, per il ricambio ed il trattamento dell'aria ed i sistemi antifurto.
Gli elementi ed i manufatti architettonici e/o decorativi esistenti non possono essere rimossi senza autorizzazione, da rilasciare, previa presentazione di un progetto globale che giustifichi l'eliminazione dell'elemento decorativo. È comunque vietata l'asportazione o la modifica degli elementi di pregio che devono essere idoneamente preservati durante qualsiasi intervento.
Gli interventi edilizi che incidano sull'aspetto esteriore di un edificio e le nuove costruzioni devono essere progettati considerando soprattutto i valori storico-artistici, ambientali ed architettonici dell'edificio medesimo e del contesto circostante.
Nel caso di interventi sui fronti, gli stessi devono comunque essere coerenti e unitari rispetto alle caratteristiche architettoniche del fabbricato.
Le nuove costruzioni e le ricostruzioni di edifici, anche privi di connotazione storico-architettonica, ubicate in zone anche esterne alla città antica, devono comunque rispettare e/o favorire con la loro disposizione ed aspetto esteriore la salvaguardia di alberi di alto fusto o comunque significativi e gli scorci prospettici, le visuali e le vedute sul verde.
Nelle nuove costruzioni e negli edifici esistenti, le antenne devono essere, di norma, centralizzate. L'installazione di antenne non centralizzate deve essere adeguatamente motivata nell'ambito della procedura necessaria all'installazione delle stesse.

Le apparecchiature e gli impianti in genere (radio, teletrasmissioni, telefonia, ecc.) dovranno, di norma, essere ricoverati in appositi vani interrati o interni all'edificio o in copertura dello stesso.

Art. 84
Manutenzione delle aree scoperte

Le aree libere e le pertinenze dei fabbricati devono essere mantenute in condizioni decorose e pulite.
Si deve in particolare evitare che le stesse diventino ricettacolo di topi, rettili ed animali randagi o deposito di materiale abbandonato e che vi crescano erbacce.
Nel caso tali aree si presentino in condizioni indecorose, si provvederà come indicato all'articolo precedente.

Art. 85
Aree inedificate o abbandonate ed edifici in disuso

Le aree inedificate, ovvero abbandonate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o altro in disuso, le cui condizioni possano determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti, con idonea periodicità, ad interventi di pulizia, cura del verde, e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione. Tali interventi devono, comunque, precedere le opere di sistemazione edilizia o di demolizione dei beni suddetti.
Il dirigente competente può, per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro, prescrivere che:
gli edifici, o le parti di questi in disuso, vengano resi inaccessibili tramite idonee opere che consentano la realizzazione degli interventi di manutenzione;
le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta o cancellate o con recinzioni le quali diano garanzie di stabilità e durata, abbiano altezza non inferiore a m 2,50 e non superiore a m 3,00 ed un aspetto decoroso.
In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno dei contravventori.
Qualora l'intervento interessi aree dismesse, precedentemente adibite ad attività produttive, si applicano le disposizioni legislative vigenti.

CAPO IV – ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

TITOLO I – ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

Articolo 86
Prescrizioni generali

Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme agli atti progettuali comunque assentiti.
Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative, sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi. Essi devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti, anche nei confronti dei diritti dei terzi, alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.
Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di attuazione e di esecuzione e le norme di cui ai successivi articoli del presente regolamento che si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni vigenti, statali e/o comunitarie, in materia antinfortunistica e di igiene del lavoro.
Il proprietario risponde della conformità delle opere alle disposizioni delle leggi e dei regolamenti in vigore ed ha l'obbligo di attenersi alle disposizioni che verranno in seguito impartite dall'Amministrazione, tanto per le opere già eseguite, quanto per quelle ancora da eseguire.

Art. 87
Richiesta e consegna dei punti fissi e quote di caposaldo per nuove costruzioni o ampliamenti del sedime di fabbricati esistenti

Prima dell'inizio dei lavori di scavo per una nuova costruzione o per ampliamenti che modificano il sedime del fabbricato esistente, il proprietario o committente deve richiedere all'Amministrazione la determinazione dei punti fissi di linea e di livello ai quali egli dovrà esattamente attenersi.
Entro 20 giorni dalla ricezione della domanda, l'ufficio competente provvede alla consegna dei punti fissi ed alla redazione e sottoscrizione del relativo verbale. Nella stessa occasione sono indicate, dallo stesso ufficio, le livellette per la pavimentazione di portici, gallerie ed altri luoghi aperti al pubblico passaggio.
Per la consegna dei punti fissi, il richiedente deve fornire gli operai e gli attrezzi necessari e prestarsi alle operazioni che gli verranno indicate dagli incaricati municipali.

Art. 88
Recinzione dei cantieri

I cantieri edili devono essere isolati, mediante opportune recinzioni, con materiali idonei e di altezza non inferiore a m 2,00, ed essere presegnalati nelle ore notturne.
I lavori su immobili (siano essi fabbricati o aree) prospicienti o insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa recinzione chiusa degli immobili medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la tutela della salute della popolazione.
La recinzione dovrà essere mantenuta con aspetto decoroso, e dovrà essere sostituita o ripristinata qualora leda il decoro dell'ambiente anche a seguito di danneggiamento.
L'Amministrazione può prescrivere specifiche modalità tecnico-decorative artistiche per l'ottenimento del miglior risultato visivo.

Le norme del presente articolo non si applicano in caso di lavori di scarsa consistenza e di breve durata, purché vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

Articolo 89
Strutture provvisionali

Per tutta la durata dei lavori, ogni cantiere recintato deve essere organizzato in modo da essere mantenuto libero da materiali inutili, dannosi o che provochino inquinamento. Deve inoltre essere adottato ogni accorgimento per evitare danni o eccessive molestie a persone e cose private. Se il cantiere non è recintato da steccato, la prima impalcatura verso il pubblico passaggio non può essere costruita ad altezza inferiore a m. 3,00.
Tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponteggi di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità, devono essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità degli operai e dei passanti e l'integrità delle cose conformandosi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni e la sicurezza del lavoro. Le fronti dei ponteggi verso strada devono essere provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di omologazione rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.
In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene, il decoro e la stabilità della parti già costruite; in difetto, l'Autorità comunale ordina al costruttore e/o al titolare dell'atto abilitativo a costruire, gli adempimenti necessari e, in caso di inottemperanza, dispone gli interventi sostitutivi a spese degli inadempienti.
Nel corso dei lavori di soprelevazione devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio. L'ufficio comunale preposto al controllo sul territorio, nell'effettuare sopralluoghi, verifica l'osservanza delle disposizioni del presente regolamento e delle altre norme vigenti in materia, informando, in caso di violazione, gli organi competenti a perseguire le infrazioni riscontrate ed a disporre i rimedi più opportuni.
Ove del caso, l'Autorità comunale adotta i provvedimenti a tutela della pubblica incolumità ai sensi della normativa vigente.

Art. 90
Operazioni di scavo

Nelle operazioni di scavo deve essere assicurata la stabilità dei fronti, in modo che resistano alla spinta del terreno e che non venga compromessa la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.
Nell'ambito delle operazioni di scavo, in particolare nella formazione di parcheggi interrati e nella realizzazione di paratie, l'adozione di una tecnica costruttiva basata su tiranti infissi nel sottosuolo delle proprietà limitrofe potrà essere autorizzata, solo in presenza di specifico accordo (atto pubblico debitamente registrato e trascritto) con le altre proprietà interessate e purché bene motivata e supportata da un accurato studio geologico ed indagine geotecnica estesa anche all'intorno del sito oggetto di scavo, che garantisca l'efficacia delle soluzioni tecniche adottate, la sicurezza generale e la stabilità degli immobili esistenti.
Tale sicurezza va inoltre verificata con operazioni di controllo e/o di monitoraggio periodiche, le quali devono interessare, non solo lo scavo, ma anche la zona circostante e gli immobili che possono essere interessati in relazione alle caratteristiche dello scavo stesso.
Qualora venissero riscontrate anomalie, quali infiltrazioni d'acqua, lesioni degli edifici o variazioni nei valori delle misure di monitoraggio, il Direttore dei lavori dovrà dare comunicazione al Comune degli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi e dei manufatti esistenti e provvedervi,

sospendendo i lavori fintanto che la realizzazione degli interventi citati non renda nuovamente sicura la loro realizzazione.

Art. 91
Allontanamento dei materiali di risulta

I materiali di risulta degli scavi possono essere riutilizzati insiti qualora non contaminati, riutilizzati in qualità di sottoprodotti o smaltiti come rifiuti, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente. Il riutilizzo di terre e rocce da scavo in qualità di sottoprodotto, esclusi dalla nozione di rifiuto, è ammesso nel rispetto di tutti i requisiti, delle modalità e degli adempimenti previsti dalla normativa vigente che devono essere dimostrati e posti in essere comunque prima dell'inizio dei lavori. Non potranno essere presentate provvedimenti autocertificati qualora l'utilizzo delle terre e rocce da scavo non sia realizzato in modo conforme alle disposizioni di legge.
Le terre e rocce da scavo che il proponente l'intervento non intende escludere dalla nozione di rifiuto, devono essere gestite nel rispetto della disciplina dei rifiuti.
Restano fermi gli obblighi di comunicazione agli Enti preposti in merito al rinvenimento di eventuali contaminazioni ai sensi delle norme vigenti.

Art. 92
Rinvenimento di elementi di pregio artistico, storico, archeologico

Ove nel corso di un intervento edilizio, o nel fare scavi, si scoprano elementi di interesse storico, artistico o archeologico non conosciuti e denunciati in sede di progetto, il titolare del titolo abilitativo e/o comunicazione, il direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza deve darne immediato avviso al Comune o alla competente Soprintendenza, fermi restando gli obblighi previsti in materia dalle leggi vigenti.
All'atto del ritrovamento devono essere adottate tutte le misure idonee alla salvaguardia dei reperti.
Nell'ipotesi di danno o pericolo di danno ad un bene culturale, ambientale od archeologico, i proprietari devono presentare immediata denuncia alla competente Soprintendenza ed al Comune e prendere idonei provvedimenti, atti a scongiurare l'immediato pericolo, senza compromettere il bene.
L'Amministrazione comunale tiene periodicamente informata la Soprintendenza per i Beni Archeologici circa i provvedimenti autorizzativi per interventi che comportino scavi in aree considerate di interesse archeologico, individuate nell'apposito elaborato grafico allegato agli atti di strumentazione urbanistica.

TITOLO II - NORME GENERALI PER I CANTIERI

Art. 93
Sicurezza nei cantieri

In ogni lavoro di costruzione, demolizione o altro (rifacimenti, tinteggiature, ecc.) devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e la incolumità della popolazione, nonché la tutela dell'ambiente.
Per quanto concerne le norme particolari per i cantieri in materia di prevenzione degli infortuni, di sicurezza, responsabilità ecc., si fa riferimento alle disposizioni della vigente legislazione.
Qualora ne ravvisasse la necessità per ragioni di sicurezza e/o di igiene pubbliche, il Sindaco (o il Dirigente competente) potrà emettere diffida per l'adozione, entro un congruo termine, delle

cautele ritenute necessarie ed, in caso di inadempienza, disporre la loro esecuzione d'ufficio a spese degli interessati.

Art. 94
Divieto di ingombrare spazi esterni alla recinzione

L'attività di cantiere è vietata al di fuori dell'area individuata, perimetrata e recintata allo scopo. È vietato ingombrare le vie e gli spazi pubblici o d'uso pubblico adiacenti al cantiere.
Solo in caso di necessità indicata e comprovata dagli interessati in un'esplicita richiesta, l'Amministrazione potrà autorizzare il deposito di materiali su spazi pubblici o d'uso pubblico al di fuori della recinzione di cantiere con le cautele stabilite per i singoli casi dal competente ufficio comunale e sotto l'osservanza dei regolamenti comunali e del "Codice della Strada".

Art. 95
Salvaguardia degli spazi pubblici o d'uso pubblico

L'utilizzo, per l'attività di cantiere o per la posa di ponteggi, del suolo pubblico e/o la manomissione dello stesso, deve essere preceduto da apposita concessione nella quale vengano indicate le prescrizioni cui attenersi per non danneggiare il suolo, da restituire, alla scadenza della concessione, nelle medesime condizioni in cui lo si è ricevuto. Solo dopo l'ottenimento della predetta concessione, l'area pubblica o d'uso pubblico potrà venire inclusa nella recinzione di cantiere, in conformità al "Regolamento per le occupazioni *di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione del relativo canone*" e del "Codice della Strada" e successive modificazioni e integrazioni, garantendo sempre la sicurezza del traffico veicolare e pedonale.

Anche nel caso in cui la realizzazione dei lavori possa interessare canali o servizi pubblici, il costruttore dovrà richiedere le prescrizioni cui attenersi al competente ufficio comunale.

Qualora dall'attività di cantiere derivino effetti molesti, vibrazioni o altro, per gli spazi pubblici o d'uso pubblico, il Comune potrà prescrivere specifiche misure per evitarli, attenuarli o attenuarne le conseguenze, su indicazione della struttura tecnica dell'Azienda Sanitaria Locale

Nell'esecuzione dei lavori dovrà essere evitato ogni imbrattamento del suolo pubblico, in particolare durante le operazioni di trasporto dei materiali di risulta ai recapiti autorizzati.

Art. 96
Orari dell'attività lavorativa di cantiere

La regolamentazione degli orari in cui è consentita l'attività di cantiere è disciplinata dal "*Regolamento per il rilascio delle autorizzazioni in deroga allo svolgimento di attività temporanee, di manifestazioni in luogo pubblico o aperto al pubblico, di spettacoli a carattere temporaneo ovvero mobile, che comportino l'impiego di macchinari o impianti rumorosi"* e successive modificazioni e integrazioni.
A seguito di motivata e documentata richiesta degli interessati, il Sindaco (o il Dirigente competente) potrà concedere deroghe a tali disposizioni in relazione a particolari situazioni del cantiere o a particolari fasi di lavorazione.

Art. 97
Norme per limitare l'inquinamento acustico

L'attività di cantiere edile, ancorché di carattere temporaneo, è considerata sorgente fissa di rumore ed è soggetta alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Per quanto riguarda le altre norme di carattere regolamentare tese a limitare l'inquinamento acustico, nonché per le modalità di rilascio delle autorizzazioni per lo svolgimento di attività temporanee che comportino l'impiego di macchinari o impianti rumorosi, occorre fare riferimento al vigente "Regolamento per il rilascio delle autorizzazioni in deroga allo svolgimento di attività temporanee, di manifestazioni in luogo pubblico o aperto al pubblico, di spettacoli a carattere temporaneo ovvero mobile, che comportino l'impiego di macchinari o impianti rumorosi" e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 98
Tolleranze di cantiere

Fatti salvi i diritti di terzi per le distanze dai confini, gli allineamenti verso gli spari pubblici e le misure minime fissate dalle leggi o regolamenti, costituiscono tolleranze di cantiere, per le quali non sussiste la condizione di variante al progetto, i seguenti scostamenti relativi alle sole misure lineari:
a) per misure previste dal progetto inferiori o uguali a m 5,00: 1,00%;
b) per misure previste dal progetto superiori a m 5,00 e fino a m 15,00: 0,50%;
c) per misure previste dal progetto superiori a m 15,00: 0,20%;
Sono da considerare tolleranze di cantiere anche gli eventuali discostamenti che non superino il 5% della dimensione della superficie lorda di pavimento di ogni singola unità immobiliare prevista dal progetto a condizione che sia rispettata la superficie lorda di pavimento complessiva, per la quale è ammessa una tolleranza massima dell'1% rispetto a quella prevista dal progetto stesso.

Art. 99
Varianti minori

Sono varianti minori le modifiche alle previsioni progettuali dei titoli abilitativi che:
a) non incidano sulle volumetrie e sui parametri urbanistici
b) non alterino la sagoma dell'edificio
c) non modifichino la categoria edilizia dell'intervento
d) non comportino modifiche delle destinazioni d'uso
e) non violino le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo.
Nei suddetti casi, sino alla dichiarazione di fine lavori e senza obbligo di sospensione dei lavori (fatta salva l'eventuale necessità di autorizzazione paesaggistica), il titolare del titolo abilitativo può presentare una comunicazione di eseguita attività sottoscritta da tecnico abilitato, che costituisce parte integrante del procedimento relativo al predetto titolo abilitativo edilizio.

Art. 100
Varianti non essenziali

Sono varianti ordinarie quelle che eccedono le varianti minori di cui all'articolo precedente, ma che non sono sottoposte al regime normativo delle varianti essenziali.
Nei casi previsti dal comma precedente l'interessato deve sospendere i lavori limitatamente alle opere oggetto di variante fino all'ottenimento della variante al titolo abilitativo, che potrà essere presentata mediante SCIA / DIA integrative del titolo originario.
Le varianti a titoli abilitativi assoggettati al pagamento di contributo di costruzione comportano la verifica e l'eventuale adeguamento del contributo, in relazione alle opere di variante.

Art. 101
Varianti essenziali

Sono varianti essenziali quelle indicate all'Articolo 54 della legge regionale n. 12/2005.
Nei casi di varianti essenziali di cui al comma precedente l'interessato deve sospendere i lavori limitatamente alle opere oggetto di variante fino all'eventuale ottenimento del titolo abilitativo.
Le varianti a titoli abilitativi assoggettati al pagamento di contributo di costruzione comportano la verifica e l'eventuale adeguamento del contributo in relazione alle opere di variante.
In caso di realizzazione di varianti essenziali, qualora non si provveda tempestivamente alla sospensione dei lavori e alla richiesta di specifico titolo abilitativo o qualora non sia possibile l'ottenimento del titolo stesso, il Dirigente dell'ufficio competente ordina la demolizione di quanto realizzato in variante e il ripristino secondo le modalità indicate dalla legge.

Art. 102
Interventi non ultimati

Ove l'intervento edilizio non risulti ultimato nei termini indicati di legge, l'esecuzione della residua parte è classificato come l'intervento originario. Gli interventi edilizi maggiori si intendono ultimati con la presentazione della richiesta di agibilità, ove applicabile.
Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione o di sostituzione e le relative opere risultino già finite al rustico, ai fini dell'istruttoria il successivo completamento tiene conto delle sole opere mancanti, fatto salvo quanto previsto al successivo comma.
L'esecuzione delle opere mancanti è assoggettata alla corresponsione della differenza dei contributi di costruzione, in relazione alle variazioni tariffarie intervenute medio tempore e proporzionata all'incidenza economica delle opere mancanti rispetto al costo totale dell'opera.

TITOLO III - AREE EDIFICABILI E NORME GENERALI PER LE COSTRUZIONI

Art. 103
Salubrità dei terreni edificabili

Un terreno è fabbricabile solo quando è dotato di sistemi di allontanamento e smaltimento delle acque luride e meteoriche, ovvero di sistemi di difesa dalle eventuali invasioni di acque superficiali o di sottosuolo.
È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di rifiuti in genere, letame o altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
È vietato l'uso a scopo edificatorio del terreno già adibito a cimitero fino a quando non siano trascorsi 30 anni dall'ultima sepoltura e 15 anni dall'esumazione dell'ultima salma.

Art. 104
Riuso dei materiali di costruzione

Nelle costruzioni, è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinati, malsani o comunque non idonei dal punto di vista igienico sanitario.
È altresì vietato, per le colmate, l'uso di terra o altri materiali di risulta che siano inquinati.
I materiali impiegati per la realizzazione delle costruzioni, oltre ai requisiti di resistenza meccanica e stabilità, devono soddisfare i seguenti requisiti essenziali:

a. sicurezza in caso di incendio;
b. non emanare o provocare gas tossici, radiazioni o particelle pericolose o dannose per la salute.

Per i materiali che rientrano nelle tipologie previste dal Decreto del Presidente della Repubblica 21/04/1993 n. 246, attuativo della Direttiva CEE 89/106 del 21/12/1988, si ritiene comprovato il rispetto dei requisiti di cui al comma precedente.

Art. 105
Materiali per la costruzione di edifici adibiti ad attività produttive e a depositi

I materiali per dette costruzioni, in particolare i pavimenti ed i rivestimenti, devono essere adatti all'attività svolta nell'edificio o ai beni depositati, così da risultare durevoli, facilmente lavabili e da consentire una rapida rimozione di eventuali scorie o immondizie.
In caso di attività rumorose, devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare la trasmissione all'esterno di fenomeni acustici di disturbo, in particolare: isolamento delle pareti, chiusura delle aperture, insonorizzazione dei macchinari, loro posizionamento su pavimenti galleggianti o altro.
Per assicurare la migliore vivibilità nelle zone circostanti, ove necessario, devono essere applicati filtri per l'abbattimento di fumi e polveri.

Art. 106
Misure per il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale

L'"Allegato Energetico" al presente regolamento definisce le misure per il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale individuandone anche i livelli di prescrittività.

CAPO V - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 107
Rinvio a leggi speciali

Per quanto riguarda la progettazione e l'esecuzione degli impianti idraulici, elettrici, termici nonché degli impianti di condizionamento e di sollevamento, così come per ciò che attiene alle misure contro l'inquinamento atmosferico ed idrico e a quelle per la tutela dell'ambiente, nonché alle misure per la sicurezza dei cantieri, si rinvia alle relative normative legislative e ai regolamenti vigenti.
L'attività edilizia è, altresì, soggetta al rispetto di tutte le leggi speciali riguardanti la tutela delle cose di interesse storico, artistico, paesaggistico ed ambientale.
Per tutto quanto di altro non previsto nel presente regolamento, si applicano le normative di legge riguardanti la materia specifica che interagiscono con l'applicazione del presente regolamento.

Art. 108
Sanzioni per violazioni di norme del presente regolamento

Le violazioni delle norme del presente regolamento che non si convertano in comportamenti sanzionati dal Testo Unico sull'Edilizia o da altre leggi, sono soggette alla sanzione pecuniaria di importo non superiore ad euro 500.

Art. 109
Abrogazione di norme preesistenti

Dall'entrata in vigore del presente regolamento edilizio si deve considerare abrogato il regolamento precedente ed altresì abrogate tutte le disposizioni comunali contrarie o incompatibili con le presenti norme, fatti salvi i criteri prescrittivi previsti nella strumentazione urbanistica generale ed attuativa.

ALLEGATO ENERGETICO AL REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1
Finalità, obiettivi, articolazione delle disposizioni

1. La Direttiva 2010/31/UE del Parlamento e del Consiglio Europeo del 19 maggio 2010 sulla prestazione energetica nell'edilizia recita:
- al punto (3) dell'introduzione: *"Gli edifici sono responsabili del 40% del consumo globale di energia nell'Unione Europea. Il settore è in espansione, e ciò è destinato ad aumentarne il consumo energetico. Pertanto, la riduzione del consumo energetico e l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili nel settore dell'edilizia costituiscono misure importanti necessarie per ridurre la dipendenza energetica dell'Unione e le emissioni di gas a effetto serra. Unitamente ad un maggior utilizzo di energia da fonti rinnovabili, le misure adottate per ridurre il consumo di energia nell'Unione consentirebbero a quest'ultima di conformarsi al protocollo di Kyoto allegato alla convenzione quadro delle Nazioni Unite sui cambiamenti climatici (UNFCCC) e di rispettare sia l'impegno a lungo termine di mantenere l'aumento della temperatura globale al di sotto di 2 °C, sia l'impegno di ridurre entro il 2020 le emissioni globali di gas a effetto serra di almeno il 20 % al di sotto dei livelli del 1990 e del 30 % qualora venga raggiunto un accordo internazionale. La riduzione del consumo energetico e il maggior utilizzo di energia da fonti rinnovabili rappresentano inoltre strumenti importanti per promuovere la sicurezza dell'approvvigionamento energetico e gli sviluppi tecnologici e per creare posti di lavoro e sviluppo regionale..".*
- All'articolo 9 "Edifici a energia quasi zero" della stessa Direttiva stabilisce che "1. Gli Stati membri provvedono affinché:
a) entro il 31 dicembre 2020 tutti gli edifici di nuova costruzione siano edifici a "energia quasi zero";
b) a partire dal 31 dicembre 2018 gli edifici di nuova costruzione occupati da enti pubblici e di proprietà di questi ultimi siano edifici a "energia quasi zero".
E' quindi inevitabile che la normativa nazionale e regionale si conformi nei prossimi anni a questa Direttiva, come è stato fatto, a partire dal D.Lgs n° 192 del 19 agosto 2005,attuazione della direttiva europea del 2001/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia.
L'obbiettivo di cui sopra è stato fatto proprio dai numerosi Comuni Italiani che hanno aderito al Patto dei Sindaci, come nel caso del Comune di Bergamo che si è posto l'obbiettivo di ridurre le emissioni di oltre il 29% rispetto al 2005.
Lo scopo del presente Allegato Energetico al Regolamento Edilizio Comunale è far sì che gli interventi edilizi assicurino livelli di risparmio energetico in linea con gli obbiettivi di riduzione dei consumi energetici e delle emissioni di gas serra fatti propri dall'Amministrazione comunale.
Il rispetto delle disposizioni cogenti deve essere certificato da apposita relazione tecnica di fabbisogno energetico, integrata nelle parti inerenti gli impianti, redatta da tecnico abilitato e asseverata dal Direttore Lavori.

Art. 2
Riferimenti normativi

Le principali disposizioni normative a cui si deve fare riferimento sono:

a) Direttiva 2002/91/CE "Energy Performance of Buildings"
b) Direttiva 2006/32/CE "Efficienza negli usi finali e sui servizi energetici"
c) Direttiva del Parlamento europea e del Consiglio UE 2010/31/UE "Direttiva Epbd – Prestazione energetica nell'edilizia"

d) D.P.R. n. 412/1993 “Regolamento recante norme per la progettazione, l’installazione, l’esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell’art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n.10”
e) L.R. n.26/1995 e ss.mm.ii “Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo – acustica o di inerzia termica”
f) L.R. n. 13 del 10/08/2001 “Norme in materia di inquinamento acustico”
g) D.G.R. 5018/2007 e ss.mm.ii. (D.G.R. 8745/2008 ecc.)
h) D. Lgs. 3 marzo 2011 “Attuazione della Direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell’uso dell’energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2002/30/CE”

Art. 3
Classificazione degli edifici

Per quanto riguarda l’applicazione dei requisiti previsti dal seguente regolamento, si fa riferimento alle classificazioni degli edifici previste dal D.P.R. n. 412/1993 “Regolamento recante norme per la progettazione, l’installazione, l’esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell’art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n.10”, qui riportate:

E.1 Edifici adibiti a residenza e assimilabili
- E.1(1): abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi case di pena, caserme;
- E.1(2): abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili;
- E.1(3): edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari

E.2 Edifici adibiti a uffici e assimilabili: pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell’isolamento termico

E.3 Edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l’assistenza ed il recupero dei tossico – dipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici

E.4 Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili:

- E.4(1) quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi;
- E.4(2) quali mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto;
- E.4(3) quali bar, ristoranti, sale da ballo;

E.5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili: quali negozi, magazzini di vendita all’ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni

E.6 Edifici adibiti ad attività sportive:
- E.6(1) piscine, saune e assimilabili;
- E.6(2) palestre e assimilabili;
- E.6(3) servizi di supporto alle attività sportive

E.7 Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili

E.8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.

Art. 4
Campo di applicazione

Le disposizioni del presente Allegato al Regolamento Edilizio Comunale si applicano a tutti gli edifici soggetti a quanto previsto dalla legislazione regionale lombarda vigente (DGR 22 dicembre 2008 n° VIII-8745, allegato A, punto A.4).
Le azioni previste e differenziate per categorie di edifici ed interventi sono le seguenti:

CATEGORIA A1 Edilizia di Nuova Costruzione e di Demolizione e Ricostruzione

CATEGORIA A2 Ristrutturazioni edilizie di edifici esistenti coinvolgenti il 100% della superficie disperdente

CATEGORIA A3 Ristrutturazioni edilizie e di edifici esistenti aventi superficie utile superiore ai 1.000 metri quadrati

CATEGORIA B1 Interventi di ristrutturazione su una superficie disperdente maggiore del 25% (non ricadenti nella categoria A)

CATEGORIA B2 Ampliamenti volumetrici superiori al 20% del volume esistente

CATEGORIA B3 Recupero ai fini abitativi del sottotetto

CATEGORIA C Interventi minori sull'edilizia esistente (non ricadenti nella categoria A e B)

CATEGORIA D Interventi di nuova installazione o ristrutturazione di impianto termico.

Per ristrutturazione dell'impianto termico si intende un intervento che coinvolge più sottosistemi dell'impianto stesso.

TITOLO II - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI

Art. 5
Orientamento dell'edificio
Disposizione obbligatoria

In tutti i casi di interventi ricadenti nella categoria A1, gli edifici devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale orientato lungo la direttrice est – ovest con una tolleranza di +/- 45° e le interdistanze fra edifici contigui devo essere tali da ridurre al minimo l'ombreggiamento sulle facciate durante le peggiori condizioni stagionali (21 dicembre). Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a sud –est, sud e sud – ovest, mentre i locali che necessitano di un minore riscaldamento (vani tecnici, box, corridoi, ripostigli, lavanderie ecc.) devono essere disposti preferibilmente lungo il lato nord.
Il presente articolo non si applica nei casi di comprovati impedimenti di natura tecnica, funzionale, storico – ambientale ed urbanistica, opportunamente dimostrati e relazionati.

Art. 6
Protezione dall'irraggiamento
Disposizione obbligatoria

Fermo restando il rispetto del vigente Regolamento Locale d'Igiene in merito ai requisiti minimi di illuminazione naturale diretta, le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne nei casi di interventi in CATEGORIA A1, A2, A3, B1 (solo per la parte oggetto d'intervento), B2 (solo per la parte oggetto d'intervento), B3 e C (solo per sostituzione dei serramenti) devono essere dotate di dispositivi che en consentano la schermatura e l'oscuramento efficace. Tali dispositivi devono essere applicati all'esterno del serramento e devono garantire un efficace controllo della radiazione solare nella stagione estiva, senza limitarne il passaggio nella stagione invernale. Nello specifico, i sistemi ombreggianti installati sulle superfici trasparenti devono essere dimensionati secondo quanto indicato:

a) l'area soleggiata della superficie trasparente non sia inferiore all'80% nelle ore 10, 12 e 14 del 21 dicembre. In particolari condizioni del sito, quali la preesistenza di manufatti ombreggianti l'organismo edilizio, il requisito indicato è convenzionalmente raggiunto con il soleggiamento dell'80% di ciascuna delle finestre dei piani non in ombre nelle ore indicate sopra.
b) l'area ombreggiata della superficie trasparente non sia inferiore all'80% nelle ore 11, 13, 15 e 17 del 21 giugno (ora solare).

I requisiti di schermatura della radiazione solare possono essere rispettati anche con superfici vetrate a controllo solare o soluzioni fisse, quali aggetti, mensole, terrazzi ecc.
La schermatura delle superfici trasparenti inclinate deve essere garantita tramite soluzioni ombreggianti applicate internamente e devono comunque rispondere ai requisiti di cui sopra.
L'eventuale richiesta di deroga alle presenti disposizioni deve essere accompagnata da opportuna relazione giustificativa, a dimostrazione degli effettivi vincoli oggettivi contrastanti. Il progettista deve comunque presentare un'adeguata soluzione al fine di ottenere vantaggi energetici equivalenti.

Art. 7
Isolamento termico dell'involucro – Nuovi edifici
Disposizione obbligatoria

Per gli interventi in CATEGORIA A1, B2 (solo per la parte oggetto d'intervento) e B3 è obbligatorio rispettare i seguenti valori minimi di trasmittanza termica U (valori medi della parete considerata, compresi ponti termici di forma o di struttura):

a) Strutture opache verticali: 0,25 W/m^2K
b) Coperture (falde e piane): 0,24 W/m^2K
c) Pavimenti verso l'esterno o verso locali a temperatura non controllata: 0,30 W/m^2K
d) Tramezze di separazione tra unità immobiliari e/o edifici confinanti, fatti salvi ii requisiti acustici passivi indicati dal D.P.C.M. 5/12/97: 0,50 W/m^2K
e) Pareti opache verticali, orizzontali e inclinate di delimitazione verso l'esterno di locali non dotati di impianto di riscaldamento: 0,50 W/m^2K.

Nel caso di pareti opache che presentino aree a ridotto spessore (sottofinestre ecc.) devono essere comunque rispettati i valori di trasmittanza di cui sopra con la superficie totale di calcolo.
Nel caso la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente accessibile (sottotetto, mansarda ecc.) la copertura deve essere di tipo ventilato o equivalente e rispettare i valori di trasmittanza di cui sopra.

Art. 8
Isolamento termico dell'involucro – Edifici esistenti
Disposizione obbligatoria

a) Per gli interventi in CATEGORIA A2, A3, B1, B3, C (solo per la parte oggetto d'intervento) è obbligatorio rispettare i seguenti valori minimi di trasmittanza termica U (valori medi della parete considerata, compresi ponti termici di forma o di struttura):
b) Strutture opache verticali: 0,25 W/m^2K
c) Coperture (falde e piane): 0,24 W/m^2K
d) Pavimenti verso l'esterno o verso locali a temperatura non controllata: 0,30 W/m^2K.

Nel caso la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente accessibile (sottotetto, mansarda ecc.) la copertura deve essere di tipo ventilato o equivalente e rispettare i valori di trasmittanza di cui sopra.
Ad eccezione degli edifici ricadenti in categoria E.8, in occasione degli interventi di cui sopra, si deve procedere alla verifica dell'assenza di condensazioni superficiali e che le condensazioni interstiziali delle pareti opache siano limitate alla quantità rievaporabile, conformemente alla normativa tecnica esistente. Qualora non esista un sistema di controllo dell'umidità relativa interna, per i calcoli verrà assunto un valore pari al 65% alla temperatura interna di 20°C.

Art. 9
Prestazioni energetiche degli elementi trasparenti
Disposizione obbligatoria

Per gli interventi in CATEGORIA A1, A2, A3, B1 (solo per la parte oggetto d'intervento), B2 (solo per la parte oggetto d'intervento), B3, C (solo per la parte oggetto d'intervento) è obbligatorio installare serramenti aventi i seguenti valori minimi di trasmittanza termica media (riferita al sistema telaio – vetro) U :

a) Serramenti delimitanti ambienti climatizzati verso l'esterno: 1,6 W/m^2K
b) Serramenti delimitanti ambienti non climatizzati verso l'esterno: 2,6 W/m^2K

Art. 10
Fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale
Disposizione obbligatoria

10.1 Interventi di nuova edificazione e di demolizione con ricostruzione

Fatto salvo quanto prescritto dall'articolo 7, per gli interventi in CATEGORIA A1 e A2 il fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale dell'edificio EPh deve rispettare i valori indicati in tabella A.4 dell'allegato A della D.G.R. n.8/8745 del 22/12/2008, classe energetica B. In caso di più subalterni presenti nello stesso edificio, ancorché serviti da impianto termico centralizzato, la classe energetica B deve essere rispettata da ogni subalterno.

10.2 Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

Fatto salvo quanto prescritto dall'articolo 7, per gli interventi di CATEGORIA A3, B1, B2 e B3 il fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale dell'edificio EPh deve rispettare i valori indicati nelle tabelle riportate sotto.

Tab. 10.2.1 Valori limite di prestazione energetica per la climatizzazione invernale nel corso di un anno, espressi in chilowattora per metro quadro di superficie utile dell'ambiente a temperatura controllata – <u>edifici categoria E.1, esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme</u>

Rapporto di forma edificio S/V	Gradi Giorno 2101	Gradi Giorno 3000
≤ 0,2	32,9	45,4
≥ 0,9	85,3	112,5

Tab. 10.2.2 Valori limite di prestazione energetica per la climatizzazione invernale nel corso di un anno, espressi in chilowattora per metro cubo di volume utile dell'ambiente a temperatura controllata – <u>altri edifici</u>

Rapporto di forma edificio S/V	Gradi Giorno 2101	Gradi Giorno 3000
≤ 0,2	9,3	12,3
≥ 0,9	21,8	30

Per i rapporti di forma dell'edificio (S/V) compresi tra 0,2 e 0,9 deve essere fatta un'interposizione lineare.
Per gli interventi di CATEGORIA C le strutture realizzate ex novo devono rispettare le prescrizioni riportate all'art. 8.

10.3 Sistemi di generazione calore ad alto rendimento

In caso di interventi di CATEGORIA A1, A2, A3, B1, B2, B3, C e D in cui è prevista la realizzazione o il completo rifacimento dei sistemi di emissione, distribuzione e generazione del calore, l'efficienza globale media stagionale dell'impianto termico per il riscaldamento dovrà rispettare il seguente valore:

$$\eta \geq 77{,}5 + 3\log(Pn)$$

Pn: potenza utile nominale del generatore;

log: logaritmo in base 10

La disposizione del presente articolo non si applica in caso di allacciamento alla rete del Teleriscaldamento.

10.4 Sistemi di regolazione della temperatura ambiente

Fatto salvo quanto prescritto dalle vigenti normative regionali, per gli interventi di CATEGORIA A1, A2, A3, B1, B2, B3 C (solo in caso di sostituzione dei corpi scaldanti o di sola sostituzione del generatore di calore) e D, negli edifici di tutte le classi da E.1 a E.8, la temperatura degli ambienti deve essere regolata tramite sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati ecc.) che garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche d'uso e di esposizione uniformi. Tali apparati regolatori di temperatura devono avere le seguenti caratteristiche:

a) Sensibilità termica pari a +/- 1°C
b) Tempi di risposta alla variazione termica inferiori a 1 minuto.

10.5 Impianti di produzione del calore centralizzati

Negli edifici aventi più di cinque unità abitative è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati dotati di sistema di contabilizzazione e gestione individuale dei consumi come definito dalla vigente normativa nazionale e regionale.

E' vietata la sostituzione di impianti di riscaldamento centralizzati con caldaie singole, nonché la separazione di singole unità immobiliari allacciate all'impianto di riscaldamento centralizzato.

10.6 Impianti di ventilazione meccanica controllata

In caso di interventi di CATEGORIA A1, A2, A3, B1, B2, B3, C e D in cui è prevista la realizzazione di un impianto di ventilazione meccanica, esso dovrà essere dotato di sistemi di recupero del calore dell'aria in uscita con un'efficienza media stagionale pari al meno al 70%; l'impianto dovrà essere accoppiato ad un impianto fotovoltaico in grado di coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico globale annuo del sistema di ventilazione meccanica, fatto salvo comprovata non fattibilità di natura tecnica e/o architettonica. In tal caso l'obbligo può essere assolto in forma alternativa contribuendo economicamente, in quantità equivalente relativamente alla potenza nominale da installare. Tale contributo economico sarà accantonato in un fondo appositamente costituito dal Comune che sarà impiegato dall'Amministrazione Comunale per realizzare impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili presso edifici pubblici.

Art. 11
Impianti per la climatizzazione estiva

Disposizione obbligatoria

Gli interventi di CATEGORIA A1, A2, A3 e B3 devono essere realizzati con tutti gli accorgimenti per limitare l'uso della climatizzazione estiva.
L'installazione di impianti di climatizzazione estiva è consentita purché:
a) La potenza dell'impianto sia correttamente dimensionata in base a calcolo analitico eseguito da termotecnico abilitato
b) Nei nuovi edifici siano privilegiate soluzioni di impianti centralizzati
c) I componenti esterni degli impianti (torri evaporative condensatori, unità motocondenanti ecc.) non rechino disturbo dal punto di vista acustico e termico, non siano visibili dal fronte strada o affacciati su suolo pubblico, siano integrati a livello progettuale e siano facilmente raggiungibili per le operazioni di manutenzione

Nel caso di utilizzo di pompe di calore, l'indice di efficienza energetica (EER) dovrà rispettare i seguenti parametri:

Tab. 11.1 Pompe di calore elettriche

Tipo di pompa di calore	Ambiente esterno [°C]	Ambiente interno [°C]	EER
aria/aria	bulbo secco all'entrata: 35 bulbo umido all'entrata: 24	bulbo secco all'entrata: 27 bulbo umido all'entrata: 19	3,4
aria/acqua Pn riscaldamento ≤ 35 kW	bulbo secco all'entrata: 35 bulbo umido all'entrata: 24	temperatura entrata: 23 temperatura uscita: 18	3,8
aria/acqua Pn riscaldamento ≥ 35 kW	bulbo secco all'entrata: 35 bulbo umido all'entrata: 24	temperatura entrata: 23 temperatura uscita: 18	3,2
salamoia/aria	temperatura entrata: 30 temperatura uscita: 35	bulbo secco all'entrata: 27 bulbo umido all'entrata: 19	4,4
salamoia/acqua	temperatura entrata: 30 temperatura uscita: 35	temperatura entrata: 23 temperatura uscita: 18	4,4
acqua/aria	temperatura entrata: 30 temperatura uscita: 35	bulbo secco all'entrata: 27 bulbo umido all'entrata: 19	4,4
acqua/acqua	temperatura entrata: 30 temperatura uscita: 35	temperatura entrata: 23 temperatura uscita: 18	5,1

Tab. 11.2 Pompe di calore a gas

Tipo di pompa di calore	Ambiente esterno [°C]	Ambiente interno [°C]	EER
tutte	□	□	0,6

L’installazione di impianti di climatizzazione estiva è consentita purché i canali, in caso di impianti centralizzati, e/o i componenti esterni siano realizzati in appositi cavedi e nicchie.

Nel caso di impossibilità alla conformità delle prescrizioni contenute nel presente articolo, dovrà essere prodotta relazione tecnica esaustiva a firma del tecnico competente in materia.

Nel caso di impossibilità tecnica alla realizzazione dell’impianto e/o parti di esso dal punto di vista architettonico e di idoneo inserimento nel contesto, la realizzazione dello stesso dovrà essere sottoposto al parere della Commissione Edilizia o Paesaggio.

Art. 12
Impianto di teleriscaldamento
Disposizione obbligatoria

Per gli interventi di CATEGORIA A1, A2 ,A3 e D è obbligatoria la predisposizione delle opere necessarie al collegamento alla rete del teleriscaldamento, fatto salvi impedimenti di natura tecnico/strutturale adeguatamente relazionati e nelle aree non interessate dal piano di sviluppo della rete.

Art. 13
Fonti rinnovabili per copertura fabbisogno energia primaria – Acqua Calda sanitaria (ACS) e produzione di energia elettrica
Disposizione obbligatoria

Per gli interventi di CATEGORIA A1, A2 ,A3, B1, B2, B3, D il fabbisogno annuo di energia primaria deve essere coperto da fonti energetiche rinnovabili; nello specifico, a partire dal 1 Gennaio 2014 la copertura dovrà corrispondere ad una percentuale del 40%.

Produzione acqua calda sanitaria: per gli interventi di cui sopra, il fabbisogno energetico annuo per la produzione di acqua calda sanitaria deve essere coperto almeno per una quota pari al 70% da fonti energetiche rinnovabili. In caso di installazione di collettori solari, i pannelli devono essere installati su tetti piani, falde e facciate esposte a Sud, Sud-Est, Sud- Ovest, Est e Ovest, fatti salvi impedimenti di natura morfologica, urbanistica, fondiaria e di tutela paesaggistica, debitamente documentati. La relazione tecnica di corretto dimensionamento degli impianti, corredata da relativi elaborati grafici, è parte integrante della documentazione di progetto.

Quanto sopra prescritto non si applica nel caso in cui l'edificio sia collegato alla rete del teleriscaldamento che ne copra l'intero fabbisogno di calore per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria (ACS).

Produzione di energia elettrica: per la medesima tipologia di interventi di cui sopra, devono essere installati impianti di produzione di energia elettrica per una potenza installata pari a:

P =1/50 x S [kW]

P: potenza dell'impianto installato in kiloWatt

S: superficie in pianta dell'edificio a livello del terreno in m^2

Qualora quanto sopra prescritto in materia di produzione di energia elettrica da fonti alternative risulti incompatibile con il progetto, l'obbligo dovrà essere assolto in forma alternativa attraverso la monetizzazione per un importo equivalente alla potenza da installare. Tale contributo verrà utilizzato dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili presso edifici pubblici.

Art. 14
Efficienza energetica degli impianti
Disposizione obbligatoria

In caso di interventi di CATEGORIA A1, A2, A3, B1, B2, B3 e C (in caso di rifacimento dell'impianto elettrico), per l'illuminazione delle parti comuni interne dell'edificio devono essere impiegati sistemi a L.E.D. o tecnologia equivalente, ovvero a minor consumo energetico, conformemente a quanto prescritto dalle specifiche normative inerenti i rapporti illuminati dei locali.
Nello specifico, gli impianti luminosi delle aree esterne devono rispettare le indicazioni della vigente normativa (L.R. 17/00) in materia di emissioni luminose verso la volta celeste (contenimento dell'inquinamento luminoso verso la volta celeste). Inoltre, gli impianti di illuminazioni delle aree esterne cedute all'Amministrazione Comunale (aree verdi, piste ciclo-pedonali, urbanizzazioni ecc.), conformemente a quanto previsto dalle disposizioni del Codice della Strada, devono prevedere l'impiego di lampade a tecnologia L.E.D. o tecnologia equivalente, ovvero a minor consumo energetico.
In generale, gli impianti elettrici installati dovranno presentare tutti gli accorgimenti necessari atti a ridurre i consumi elettrici al minimo, quali interruttori a presenza e temporizzati, illuminazione notturna correttamente disposta in modo da ridurre il numero di punti luce necessari ecc.

Art. 15
Contabilizzazione e termoregolazione individuale del calore
Disposizione obbligatoria

In caso di interventi di CATEGORIA A1, A2, A3, B1, B2, B3, C e D, la contabilizzazione individuale del calore in caso di impianti termici centralizzati deve essere conforme a quanto indicato dalla D.G.R. IX/3522 del 23/05/2012, secondo le modalità e le tempistiche ivi riportate.

Art. 16
Requisiti acustici
Disposizione obbligatoria

In caso di interventi di CATEGORIA A1, A2, A3, B1, B2 e B3 devono essere rispettati i limiti acustici indicati dal D.P.C.M. 05/12/1997.
Il rispetto dei requisiti acustici prescritti dalle normative vigenti deve essere dimostrato attraverso il collaudo acustico dei requisiti passivi.

Art. 17
Materiali da costruzione a basso impatto ambientale
Disposizione obbligatoria

In caso di interventi di CATEGORIA A1, A2, A3, B1, B2 e B3, ai fini della migliore sostenibilità ambientale in campo edile, e con l'intento di perseguire un minore impatto ambientale in fase di realizzazione dell'opera edile, si prescrive quanto segue:

a) 15% dei materiali da costruzione impiegati deve essere derivante da produzione regionale
b) 50% dei materiali per sottofondi e rilevati impiegati devono avere origine da materiali inerti riciclati
c) 15% dei materiali da costruzione impiegati devono avere certificazione di qualità ambientale (ISO 14000, EMAS, Ecolabel o equivalenti).

Art. 18
Prevenzione da gas radon
Disposizione obbligatoria

Gli interventi di nuova costruzione, nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (interventi di ristrutturazione edilizia, interventi di restauro e risanamento conservativo, interventi di manutenzione straordinaria), destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali e di servizio, ecc.) devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas radon.
Il riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dal Decreto Regionale "DDG 12678 del 21-12-2011 – Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni a gas radon negli ambienti indoor" ed eventuali s.m.i., allegate al presente regolamento come parte integrante e sostanziale della presente norma. La coerenza e conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle "tecniche di prevenzione e mitigazione" di cui al cap. 3 delle Linee guida andrà certificato dal committente, progettista e direttore dei lavori in fase di progetto ed in fase di abitabilità. La verifica

di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazione sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati".

Art. 19
Riduzione dell'inquinamento elettromagnetico
Disposizione obbligatoria

In caso di interventi di categoria A2, A3, B1, B2, B3 e C (in caso di intervento sull'impianto elettrico) devono essere presi appositi provvedimenti atti a ridurre al minimo l'esposizione degli utenti ai campi elettromagnetici a 50 Hz generati dall'impianto elettrico presente.
In particolare devono essere impiegati impianti a stella associati a disgiuntori e cavi schermati nei locali a permanenza abitativa prolungata (camere da letto); inoltre devono essere poste lontano dai posti letto le dorsali di conduttori. Deve essere altresì previsto il decentramento dei contatori.

Art. 20
Tetti verdi e serre bioclimatiche
Disposizione raccomandata

In caso di interventi di CATEGORIA A1, A2, A3, B1, B2 e B3 possono essere utilizzate coperture denominate "Tetti Verdi", aventi le seguenti caratteristiche:
a) Copertura piana o leggermente inclinata composta da uno strato consistente di terra, rivestita da manto erboso (spessore pacchetto almeno pari a 15 cm)

Questa soluzione permette uno sfasamento dell'onda termica estiva, permettendo un raffrescamento naturale degli ambienti sottostanti.
I tetti verdi devono essere progettati e realizzati secondo quanto prescritto dalle apposite normative UNI e deve esserne garantita l'accessibilità ai fini della manutenzione.
L'impiego di serre bioclimatiche ai fini del miglioramento complessivo della prestazione energetica dell'edificio deve presentare le seguenti prescrizioni:
a) Si integrino nell'organismo edilizio, nuovo o esistente
b) Siano collocate sulle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud-est e sud-ovest
c) Siano dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili per evitare il surriscaldamento estivo
d) Siano dotate di aperture verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione e non siano dotate di sistemi di climatizzazione dell'aria
e) Non devono alterare i rapporti aero illuminanti previsti dai Regolamenti comunali vigenti ne contribuire al raggiungimento degli stessi per i locali limitrofi; devono inoltre garantire idonea areazione ed illuminazione naturale
f) Deve essere dimostrata la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio. Il rendimento delle serre deve essere dimostrato tramite specifici calcoli redatti da tecnico abilitato ed allegati al progetto. In particolare la serra bioclimatica deve ridurre il fabbisogno energetico dell'unità immobiliare alla quale è collegata in misura non inferiore al 5% per le unità di superficie lorda di pavimento inferiore o pari a 100 m^2 ed in misura non inferiore al 3% negli altri casi. Il guadagno energetico si deve ricavare tra il rapporto del fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale EPh in presenza della serra e in assenza della stessa.
g) Non possono comportare la permanenza di persone, cioè devono avere dimensioni minime e funzionali esclusivamente al contenimento del fabbisogno energetico, presentano una sola apertura per assicurarne la manutenzione. In particolare devono profondità massima pari a 1,5m, salvo casi particolari che potranno essere valutati dall'Amministrazione comunale, per adeguati motivi di ordine architettonico, impiantistico e tecnico/funzionale. Inoltre le aperture nella parete di separazione con i locali attigui devono avere una superficie complessiva inferiore a 2,5 m^2.

h) Le chiusure trasparenti della serra devono rispettare i requisiti di ombreggiamento previsti all'art. 6 del presente documento.
i) La struttura di chiusura delle serre deve essere completamente trasparente, fatte salve le strutture di supporto; i serramenti devono presentare buona resistenza all'invecchiamento ed al degrado estetico e funzionale
j) Le strutture opache di separazione tra la serra e i locali retrostanti devono avere le caratteristiche di isolamento prescritte agli artt. 7, 8, 9 del presente documento
k) Qualora nei locali che si affacciano su serre, vi sia presenza di fiamme libere, dovrà essere garantita la sicurezza degli impianti termici (ad esempio, i fori d'aerazione continua non dovranno sfociare nella serra bioclimatica).

Il rispetto simultaneo delle predette prescrizioni fa sì che le serre bioclimatiche non abitabili siano considerate volumi tecnici non computabili ai fini dei parametri di edificabilità.
Altri sistemi passivi di captazione, accumulo e sfruttamento dell'energia solare ai fini della riduzione del consumo di energia primaria per il riscaldamento invernale devono essere supportati da una relazione redatta da tecnico abilitato che ne dimostri l'effettivo rendimento.

Art. 21
Recupero acque piovane e risparmio idrico

Disposizione obbligatoria

In caso di interventi di categoria A1, A2, quando le superfici destinate a verde pertinenziale e/o a cortile è superiore a 200 metri quadri devono essere adottati sistemi di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture dell'edificio che permettano il loro riutilizzo per l'irrigazione delle aree verdi e il lavaggio dei cortili e dei passaggi, nonché per altri usi tecnologici (cassette di scarico dei WC, alimentazione lavatrici o per tutti gli usi che non necessitino l'impiego di acqua potabile).
Tutti punti distribuzione devono essere dotati di dicitura "acqua non potabile" secondo la normativa vigente.
Il sistema di raccolta deve essere dotato di idonea vasca di accumulo delle acque meteoriche dimensionata in base al volume di pioggia captabile nel corso dell'anno, nonché in funzione del consumo totale annuo di acqua necessaria per l'irrigazione e il lavaggio delle aree cortilizie e degli altri servizi allacciati alla rete di recupero acque meteoriche . Il volume di suddetta vasca non deve comunque essere inferiore a:

- 35 litri per m^2 di superficie coperta nel caso di edifici ad uso residenziale;
- 20 litri per m^2 di superficie coperta nel caso di edifici destinati ad altro uso;

La vasca di accumulo deve essere dotata di apposito filtro di trattamento delle acque ricadenti in essa e deve essere allacciata alla rete di scarico in pubblica fognatura tramite sifone sfioratore; inoltre, l'impianto di recupero delle acque meteoriche deve essere dotato di adeguato sistema di pompaggio che mantenga la corretta pressione nelle linee di distribuzione della stessa.
In caso di interventi di categoria A1, A2, A3, B1, B2, B3 e C (in caso di intervento sull'impianto idraulico) è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua nelle cassette di scarico WC; in particolare il dispositivo, a comando manuale, deve consentire la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi d'acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri, il secondo tra 5 e 7 litri.

Art. 22
Permeabilità del suolo
Disposizione raccomandata

In caso di interventi di categoria A1, A2, A3, B1, B2 e B3 si consiglia di utilizzare materiali e pavimentazioni drenanti per le finiture delle aree pertinenziali esterne degli edifici, indipendentemente dalle esigenze che tali aree e superfici sono destinate a soddisfare, fatto salvo quanto previsto dal Locale Regolamento d'Igiene. Ciò permette una più corretta gestione idrogeologica del suolo, limitando l'effetto di impermeabilizzazione del tessuto urbanizzato e favorendo l'assorbimento nel sottosuolo delle acque meteoriche.

Art. 23
Riduzione effetto "isola di calore"
Disposizione raccomandata

In caso di interventi di categoria A1, A2, A3, B1, B2 e B3 si consiglia di adottare accorgimenti in grado di limitare l'effetto "isola di calore" attraverso l'utilizzo di accorgimenti quali impiego dei tetti verdi, aree pertinenziali degli edifici attrezzati a verde, incremento delle aree libere da costruzioni drenanti o altri accorgimenti analoghi (bioedilizia) opportunamente documentati.
Le tecnologie di cui sopra possono essere impiegate fatti salvi comprovati impedimenti di natura tecnica, funzionale, storico – ambientale ed urbanistica.

Art. 24
Recupero acque grigie
Disposizione raccomandata

In caso di interventi di categoria A1, si consiglia l'installazione di sistemi atti al recupero del 70% delle acque grigie prodotte nelle unità abitative (derivanti da lavandini, docce, lavelli in cucina), predisponendo filtri idonei che le rendano adatte agli usi compatibili all'interno dell'edificio o all'esterno.
In caso di interventi di categoria A2, A3, B1, B2, B3 e C (in caso di intervento sull'impianto idraulico) , si consiglia l'installazione di sistemi atti al recupero del 50% delle acque grigie prodotte nelle unità abitative (derivanti da lavandini, docce, lavelli in cucina), predisponendo filtri idonei che le rendano adatte agli usi compatibili all'interno dell'edificio o all'esterno.

PARAMETRO	NORMA COGENTE	NORMA FACOLTATIVA
Orientamento Edificio	Asse longitudinale orientato Est - Ovest; ambienti abitati per il numero di ore/giorno disposti lungo lato sud - est, sud e sud - ovest; ambienti a minor numero di ore di abitazione al giorno (corridoi, vani tecnici, ripostigli, box, cantine ecc.) disposti lungo lato nord. RIF. art. 5.1	
Protezione dal sole	l'area soleggiata della superficie trasparente non sia inferiore all'80% nelle ore 10, 12 e 14 del 21 dicembre; l'area ombreggiata della superficie trasparente non sia inferiore all'80% nelle ore 11, 13, 15 e 17 del 21 giugno (ora solare)	
ISOLAMENTO TERMICO		
Trasmittanza strutture opache verticali	0,25 W/m2K	valori inferiori
Trasmittanza coperture	0,24 W/m2K	valori inferiori
Pavimenti verso esterno o locali non riscaldati	0,30 W/m2K	valori inferiori
Tramezze tra unità abitative	0,50W/m2K	valori inferiori
Pareti opache di delimitazione verso esterno di locali non riscaldati	0,50 W/m2K	valori inferiori
ISOLAMENTO TERMICO		
Trasmittanza strutture opache verticali	0,25 W/m2K	valori inferiori
Trasmittanza coperture	0,24 W/m2K	valori inferiori
Pavimenti verso esterno o locali non riscaldati	0,30 W/m2K	valori inferiori
Tramezze tra unità abitative		0,50W/m2K
Pareti opache di delimitazione verso esterno di locali non riscaldati		0,50 W/m2K
PRESTAZIONI		
Serramenti delimitanti ambienti riscaldati verso esterno	1,6 W/m2K	valori inferiori
Serramenti delimitanti ambienti non riscaldati verso esterno	2,6 W/m2K	valori inferiori
FABBISOGNO		
Edifici nuovi	classe B ai sensi dell'all. A alla D.G.R. 8/8745 del 2008	classe A ai sensi dell'all. A alla D.G.R. 8/8745 del 2008 (previsto sconto oneri)
Recupero patrimonio edilizio	il valore Eph deve rispettare le tabelle riportate al punto 5.6.2 dell'Allegato Energetico	valori inferiori
PRODUZIONE ENERGIA		
Fabbisogno annuo di energia primaria	copertura del 40% dal 01/01/2014 escluse opere allacciate al teleriscaldamento	percentuale superiore
fabbisogno di energia per produzione di Acqua Calda Sanitaria (ACS)	copertura del 70% dal 01/01/2014 escluse opere allacciate al teleriscaldamento	percentuale superiore
Produzione energia elettrica	potenza installata P = 1/50 x S (S: superficie in pianta dell'edificio a livello del terreno in mq)	potenza superiore
	ALTRE PRESCRIZIONI	
Efficienza impianti elettrici	impiegati sistemi a L.E.D. o tecnologia equivalente, ovvero a minor consumo energetico nelle aree comuni e nelle aree cedute alla Pubblica Amministrazione a scomputo oneri attrezzate a verde pubblico, piste ciclabili ecc. Uso sistemi che permettano un minor consumo energetico (temporizzatori, insterrutori a presenza	
Materiali da costruzione a basso impatto ambientale	20% dei materiali di origine regionale	percentuale superiore
	50% dei materiali per sottofondi, riempimenti e rilevati da materiali inerti riciclati	percentuale superiore
	20% dei materiali da costruzione devono avere certificazione ambientale (ISO14000, EMAS, Ecolabel ecc.)	percentuale superiore

INDICE

ALLEGATO ENERGETICO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

INDICE